



HSB BRF VALAND 9

ÅRSREDOVISNING 2016-2017



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

Brf Valand 9

Kallelse till ordinarie föreningsstämma

Verksamhetsåret 2016/2017

Tid: Söndagen den 15 april 2018, kl 13:00 på Restaurang Sangria

Dagordning:

- 1 Årsstämman öppnas
- 2 Val av ordförande vid stämman
- 3 Anmälan om ordförandens val av protokollförare
44. Upprättande av närvaroförteckning
55. Fastställande av dagordning
66. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
77. Fråga om kallelse behörigen skett
88. Styrelsens årsredovisning
99. Revisorernas berättelse
1010. Beslut om fastställande av resultat och balansräkning
1111. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen
1212. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
1313. Val av styrelseledamöter och suppleanter
1414. Val av revisor och suppleanter
1515. Val av valberedning
1616. Val av ombud till HSBs distriktsstämma
1717. Årsstämman avslutas
1818. Information

Efter mötet bjuder föreningen på kaffe och kaka



Org Nr: 702002-4514

Styrelsen för HSB Brf Valand 9 i Stockholm

Org.nr: 702002-4514

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-09-01 - 2017-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Valand 9 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-09-01 t o m 2017-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Bostadsrättsföreningen Valand 9 bildades den 10 juni 1925 och registrerades hos länsstyrelsen den 27 juni 1925. Föreningen äger och förvaltar kvarteret Valand 9. Samtliga 63 lägenheter upplåtes med bostadsrätt.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar kvarteret Valand 9 i Stockholm kommun.

I föreningens fastigheter finns: 63 st bostadsrätter och 4 st lokaler.

Bostadsrätter	63	3 100 kvm
Lokaler	4	377 kvm

Hyreslokaler

Föreningen hyr ut fyra lokaler för kommersiell verksamhet.

Styrelsen

Kia Wahlstedt Berg	ordförande
Martin Carlfors	kassör
Conny Fri	ledamot
Ilona Golab	ledamot
Johan Lundqvist	ledamot
Marcus Davidsson	ledamot
Anna Ljunggren	ledamot
Michaela Jernbeck	suppleant
Anna-Maria Sandig	HSB-representant

Firmatecknare

Attesträtt har innehafts av Kia Wahlstedt Berg och Martin Carlfors var för sig. För belopp överstigande 100 000 krävs gemensam attest av Kia Wahlstedt Berg och Martin Carlfors.

Revisorer

Johan Arborelius	Föreningsvald ordinarie
John Nyström	Föreningsvald suppleant
BoRevision AB	av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Mattias Henriksson och Annika Ingelhammar.

02

Sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda möten, förutom det konstituerande mötet samt löpande mailkontakt angående akuta frågor.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Kia Wahlstedt Berg, Conny Fri och Martin Carlfors.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Kia Wahlstedt Berg och Martin Carlfors. Teckning sker två i förening.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-02-26. Vid stämman deltog 19 medlemmar.

En extra stämma hölls 2017-05-07 där 12 medlemmar deltog. På stämman beslöts att anta nya stadgar samt byta räkenskapsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Genomfört underhåll

Under räkenskapsåret har föreningen bytt dörrarna till gården samt försett dem med kodlås.

Brandvarnare har satts upp på samtliga våningsplan och i tvättstugan.

I tvättstugan har en ny och effektivare torktumlare installerats

Nytt, målat staket har satts upp mot intilliggande gård.

Grund/sockel har målats och lagats på utsidan av hela fastigheten.

Ett flertal reparationer av hissarna.

Pågående och framtida underhåll

Samtliga hissar (3st) ska bytas ut och renoveras invändigt med början i februari 2018. Ett omfattande arbete som kommer pågå i ca 3 veckor per hiss.

Gården ska dräneras och renoveras.

Taken ska målas.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen samt nedan.

Fastighetsskötsel

Föreningen har även detta år anlitat Driftia AB för fastighetsskötseln.

Årsavgifter och hyror

Årsavgiften har varit oförändrad under verksamhetsåret. Hyreskontrakten för lokalerna är indexreglerade. Under året har en hyreslokal fått ny ägare med annan verksamhet än tidigare.

Ekonomi

På HSBs inrådan tillämpar Valand 9 den så kallade regel K3.

Ekonomiskt har föreningen åter ett positivt resultat och årets driftskostnader ligger på samma nivå som tidigare. Föreningens tillgångar i HSBs avräkningskonto är avsevärt högre än tidigare och gör föreningen väl rustad att finansiera kommande planerade underhållsåtgärder.

Medlemsinformation

Under året har 8 lägenhetsöverlåtelser skett.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 82. 02

Andrahandsuthyrning

För tillfället hyrs 4 st lägenheter ut i andra hand.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 463	2 523	2 466	2 564	2 336
Resultat efter finansiella poster	184	413	460	115	320
Årsavgift*, kr/kvm	511	511	511	511	472
Drift**, kr/kvm	547	414	413	411	409
Belåning, kr/kvm	2 702	3 347	3 347	2 702	2 709
Soliditet	34%	30%	28%	29%	29%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	87 900	3 648 100	267 207	242 031	412 658
Reservering till fond 2016			181 200	-181 200	
Reservering till fond 2017			181 200	-181 200	
Ianspråkstågande av fond 2016			-103 667	103 667	
Ianspråkstågande av fond 2017			-520 333	520 333	
Balanserad i ny räkning				412 658	-412 658
Årets resultat					183 598
Belopp vid årets slut	87 900	3 648 100	5 607	916 290	183 598

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	577 157
Årets resultat	183 598
Reservering till underhållsfond	-181 200
Ianspråkstagande av underhållsfond	520 333
Summa till stämmans förfogande	1 099 888

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	1 099 888
-------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *02*

Ordinarie föreningsstämma hålls den 15 april 2018 i restaurang Sangrias lokaler

**HSB Brf Valand 9 i Stockholm****Resultaträkning****2016-09-01
2017-12-31****15-09-01
16-08-31****Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 1	3 462 504	2 523 473
-----------------	-------	-----------	-----------

Rörelsekostnader

Drift och underhåll	Not 2	-1 912 993	-1 447 205
Övriga externa kostnader	Not 3	-67 035	-49 696
Planerat underhåll		-520 333	-103 667
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-182 642	-57 291
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-497 523	-373 068
Summa rörelsekostnader		-3 180 526	-2 030 927

Rörelseresultat**281 979****492 546****Finansiella poster**

Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 266	3 420
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-100 646	-83 308
Summa finansiella poster		-98 380	-79 888

Årets resultat**183 598****412 658**

02

**HSB Brf Valand 9 i Stockholm****Balansräkning****2017-12-31****16-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	11 390 482	11 888 005
	<u>11 390 482</u>	<u>11 888 005</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

11 390 982	11 888 505
------------	------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

40 643	54 562
--------	--------

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 527 310	1 589 518
-----------	-----------

Övriga fordringar

Not 9	62 389	29 280
-------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	89 405	46 066
--------	--------	--------

<u>2 719 747</u>	<u>1 719 426</u>
------------------	------------------

Kassa och bank

Not 11	45 830	2 045 830
--------	--------	-----------

Summa omsättningstillgångar

<u>2 765 576</u>	<u>3 765 256</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>14 156 558</u>	<u>15 653 760</u>
-------------------	-------------------

02

**HSB Brf Valand 9 i Stockholm****Balansräkning****2017-12-31****16-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

87 900

87 900

Upplåtelseavgifter

3 648 100

3 648 100

Yttre underhållsfond

5 607

267 207

3 741 6074 003 207*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

916 290

242 031

Årets resultat

183 598

412 658

1 099 888654 690

Summa eget kapital

4 841 4954 657 897**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

8 375 38810 375 388

8 375 388

10 375 388

Korfristiga skulder

Leverantörsskulder

218 045

70 298

Skatteskulder

0

20 451

Fond för inre underhåll

60 889

58 231

Övriga skulder

Not 14

227 377

117 419

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

433 364

354 077

939 675620 476

Summa skulder

9 315 063

10 995 864

Summa eget kapital och skulder**14 156 558****15 653 760**

02

**HSB Brf Valand 9 i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2016-09-01 2017-12-31	15-09-01 16-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	183 598	412 658
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	497 523	373 068
Kassaflöde från löpande verksamhet	681 121	785 726
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-62 529	-45 130
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	319 199	-63 158
Kassaflöde från löpande verksamhet	937 792	677 439
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-360 630
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-360 630
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 000 000	0
Årets kassaflöde	-1 062 208	316 809
Likvida medel vid årets början	3 635 348	3 318 539
Likvida medel vid årets slut	2 573 139	3 635 348

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

02



HSB Brf Valand 9 i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,35% av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen/stämman.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

02

**HSB Brf Valand 9 i Stockholm**

Noter		2016-09-01 2017-12-31	15-09-01 16-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 113 936	1 585 531
	Hyror	1 393 416	1 015 224
	Övriga intäkter	59 818	65 508
	Bruttoomsättning	3 567 170	2 666 263
	Avgifts- och hyresbortfall	-100 524	-140 796
	Hyresförluster	-1 483	0
	Avsatt till inre fond	-2 658	-1 994
		3 462 504	2 523 473
Not 2	Drifts och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	187 833	110 717
	Reparationer	209 378	219 068
	El	65 013	53 556
	Uppvärmning	751 522	546 166
	Vatten	147 799	102 823
	Sophämtning	86 848	60 781
	Fastighetsförsäkring	72 709	47 966
	Kabel-TV och bredband	52 673	39 364
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	160 404	160 404
	Förvaltningsarvoden	151 735	92 205
	Övriga driftkostnader	27 078	14 156
		1 912 993	1 447 205
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	299	2 306
	Administrationskostnader	39 400	26 410
	Extern revision	8 306	8 680
	Medlemsavgifter	19 030	12 300
		67 035	49 696
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	135 200	43 000
	Revisionsarvode	10 390	3 000
	Sociala avgifter	37 052	11 291
		182 642	57 291
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 372	1 306
	Ränteintäkter skattekonto	0	177
	Övriga ränteintäkter	894	1 937
		2 266	3 420
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	100 508	83 143
	Övriga räntekostnader	138	165
		100 646	83 308

02



HSB Brf Valand 9 i Stockholm

Noter	2017-12-31	16-08-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	15 906 276	15 545 646
Anskaffningsvärde mark	144 430	144 430
Årets investeringar	0	360 630
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 050 706	16 050 706
Utgående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-4 162 701	-3 789 633
Årets avskrivningar	-497 523	-373 068
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 660 224	-4 162 701
Utgående bokfört värde	11 390 482	11 888 005
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 979 000	4 979 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	57 000 000	57 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 073 000	3 073 000
Summa taxeringsvärde	92 052 000	92 052 000
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	23 758	29 280
Övriga fordringar	38 631	0
	62 389	29 280
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	89 405	45 334
Upplupna intäkter	0	732
	89 405	46 066
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
Handelsbanken	45 830	2 045 830
	45 830	2 045 830

02

**HSB Brf Valand 9 i Stockholm**

Noter **2017-12-31** **16-08-31**

Not 12 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	87 900	3 648 100	267 207	242 031	412 658
Resultatdisposition			-261 600	674 258	-412 658
Årets resultat					183 598
Belopp vid årets slut	87 900	3 648 100	5 607	916 290	183 598

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788673589	1,19%	2020-03-18	4 515 388	0
Nordea Hypotek	39788711502	0,43%	2018-04-19	1 585 000	0
Nordea Hypotek	39788711510	0,52%	2018-04-26	2 275 000	0
				8 375 388	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 8 375 388

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 8 375 388

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 12 280 000 12 280 000

Not 14 Övriga skulder

Depositioner	139 096	92 983
Momsskuld	61 881	24 437
Källskatt	26 400	0
	227 377	117 419

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	15 034	10 701
Förutbetalda hyror och avgifter	221 319	243 785
Övriga upplupna kostnader	197 011	99 591
	433 364	354 077

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

02



HSB Brf Valand 9 i Stockholm

Noter

2017-12-31

16-08-31

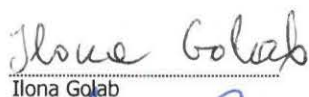
Stockholm, den

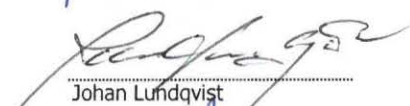
15/3 2018

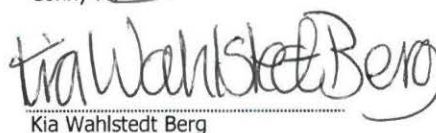

Anna Ljunggren

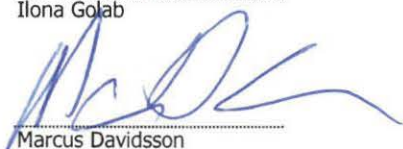

Anna-Maria Sandig


Conny Fri


Ilona Golab


Johan Lundqvist


Kia Wahlstedt Berg


Marcus Davidsson


Martin Carlfors Johansson

Vår revisionsberättelse har

2018-03-23

fämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor


Olena Zozulyak

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Valand 9 i Stockholm, org.nr. 702002-4514

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Valand 9 i Stockholm för räkenskapsåret 2016-09-01-2017-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Valand 9 i Stockholm för räkenskapsåret 2016-09-01-2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 23/03-2018



Olena Zozulyak

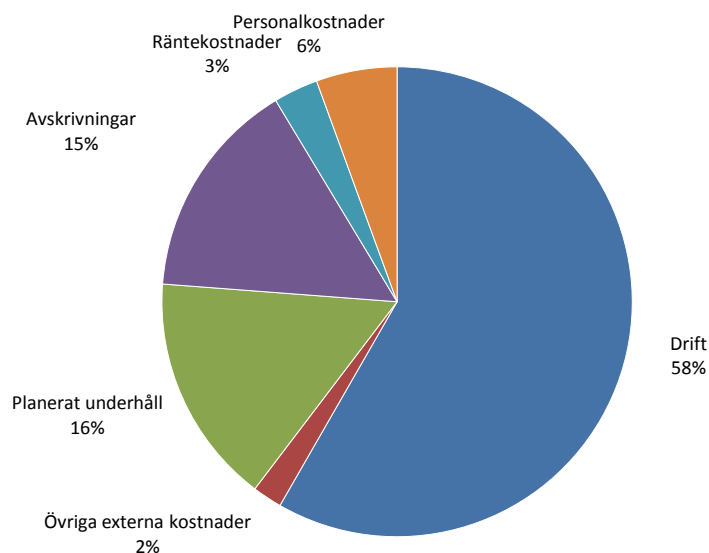
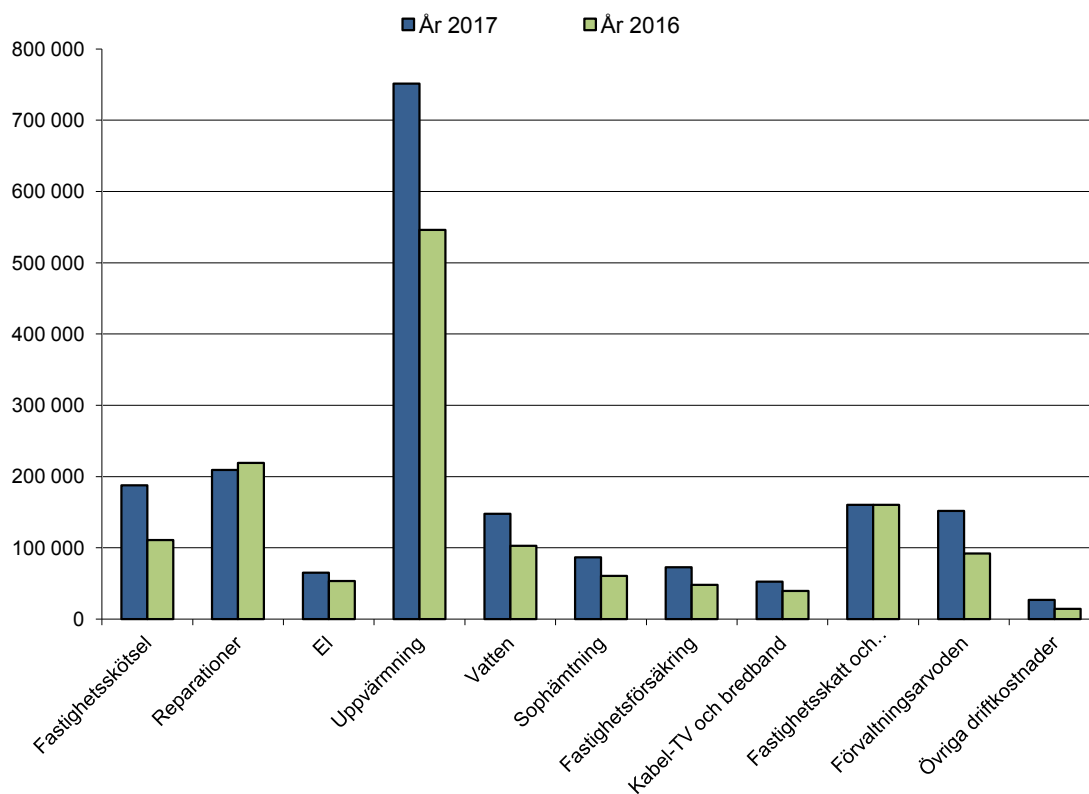
BoRevision AB

Av HSB Riksförbund

utsedd revisor



Av föreningen vald revisor

HSB Brf Valand 9 i Stockholm
Totala kostnader

Fördelning driftkostnader


Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda panter avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor