



# ÅRSREDOVISNING 2019-20

## HSB Brf Valand 10



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, driftkostnader 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 Stockhoms 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.

## DAGORDNING

för

Föreningsstämma i HSB Bostadsrättsförening Valand 10 i  
Stockholm, tisdagen den 16 februari 2021, klockan 19.00.

1. Föreningsstämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av röstlängd.
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman.
6. Godkännande av dagordning.
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet.
8. Val av minst två rösträknare.
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning.
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning.
11. Genomgång av revisorernas berättelse.
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning.
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.

17. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
18. Presentation av HSB-ledamot.
19. Beslut om antal revisorer och suppleant.
20. Val av revisor/er och suppleant.
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen.
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande.
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB.
24. Av styrelsen till föreningsstämman övriga hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
25. Föreningsstämmans avslutande.

## ÅRSREDOVISNING

för

### HSB Bostadsrättsförening Valand 10 i Stockholm

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Valand 10 i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen som registrerades 1924-03-29, är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Valand 10 i kvarteret Valand, med adressen Hälsingegatan 33-35 i Stockholm.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

Av föreningens 30 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt. Dessutom innehar föreningen två stycken lokaler, vilka uthyres som kontor.

### Medlemmar

Förutom HSB Stockholm, HSB Stockholms styrelseledamöter och suppleanter har föreningen 31 medlemmar. Detta innebär ett oförändrat antal medlemmar jämfört med tidigare räkenskapsår.

Under räkenskapsåret har en lägenhetsöverlåtelse protokollförts.

### Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Catarina Ekström	Ordförande
Annica Ekman	Vice ordförande/kassör
Oliver Carlberg	Sekreterare
Mats Ohrner	
Mikael Sjöström	Utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter har varit:

Sanna Lennartsson  
Filip Magnusson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna:

Catarina Ekström  
Mats Ohrner

samt suppleanten

Filip Magnusson

#### Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen i sin helhet, av Oliver Carlberg, Annica Ekman, Catarina Ekström och Mats Ohrner två i förening.

#### Revisorer

Revisorer har varit Dan Parksjö med Fredrika Jonzon som suppleant, valda av föreningen samt BoRevision i Sverige Aktiebolag.

#### Ombud till distriktsstämma

Föreningens ombud vid distriktsstämma för HSB Stockholms II:a distrikt har varit Mats Ohrner med Catarina Ekström som suppleant.

#### Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-02-18.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter under räkenskapsåret samt avhållit åtta st protokollförda sammanträden.

Vid en extra föreningsstämma per 2019-10-01 godkändes avtal om överlåtelsen av vindsutrymme för sammanläggning med bostadsrätt belägen under nämnda utrymme. Vid samma extra föreningsstämma godkändes även nya stadgar för föreningen. Stadgarna godkändes slutligt vid ordinarie föreningsstämma den 18 februari 2020 för att därefter träda i kraft.

*in*

### Vicevärd

Vicevärd har varit Inger Ramning.

### Valberedning

Valberedningen har bestått av två ledamöter med Inger Ramning som sammankallande i valberedningen och Ottil Jonzon som övrig ledamot.

### Årsavgifter och hyror

Årsavgiften för bostadsrättsägarna höjdes senast med 15% från och med 2018-01-01.

Föreningens båda lokaler har hyresavtal som löper över tre år.

### Ekonomi

Föreningen har en underhållsplan vilken årligen är föremål för genomgång av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämman beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

*Dr. M.*

Flerårsöversikt

	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>	<u>2016/2017</u>
Nettoomsättning (tkr)	1.099	1.085	946	889
Resultat efter finans- siella poster (tkr)	48	-1.156	36	54
Soliditet (%)	48	48	7	20
Lån per kvm bostads- rättsyta, kronor	5.176	5.176	11.714	3.427

Soliditet definieras som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Förändring av eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upp- låtelse- avgifter</u>	<u>Yttre under- hållsfond</u>	<u>Balan- serat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid räkenskapsårets ingång	38.190	5.906.660	602.123	360.194	-1.156.392	5.750.776
Avsättning till yttre underhållsfond 2019/2020			130.000	-130.000		
Ianspråktagande av yttre underhållsfond 2019/2020			- 7.344	7.344		
Överföring av föregående års resultat				-1.156.392	1.156.392	
Årets resultat					48.492	48.492
Belopp vid räkenskapsårets slut	38.190	5.906.660	724.779	- 918.853	48.492	5.799.268
	=====	=====	=====	=====	=====	=====

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att behandla följande ansamlade förlust:

Balanserat resultat	- 918.853
Årets resultat	<u>48.492</u>
	- 870.361

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor 870.361, överföres i ny räkning.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.




**HSB Brf Valand 10 i Stockholm**

		<b>2019-09-01</b>	<b>2018-09-01</b>
		<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 098 631	1 084 912
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-565 975	-714 551
Övriga externa kostnader	Not 3	-67 317	-75 911
Planerat underhåll		-7 344	-936 877
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-24 823	-25 592
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-275 175	-115 364
Övriga rörelsekostnader	Not 5	0	-241 919
Summa rörelsekostnader		-940 634	-2 110 213
<b>Rörelseresultat</b>		<b>157 997</b>	<b>-1 025 301</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	731	1 674
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-110 236	-132 765
Summa finansiella poster		-109 505	-131 091
<b>Årets resultat</b>		<b>48 492</b>	<b>-1 156 392</b>

NY 8,20


**HSB Brf Valand 10 i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8 11 087 871	11 358 483
Inventarier och maskiner	Not 9 22 810	27 373
	<u>11 110 681</u>	<u>11 385 856</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>11 111 181</u>	<u>11 386 356</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	9	2 386
Avräkningskonto HSB Stockholm	896 747	556 651
Övriga fordringar	Not 11 6 298	8 512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12 27 471	22 655
	<u>930 525</u>	<u>590 205</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>930 525</u>	<u>590 205</u>
<b>Summa tillgångar</b>	<u><b>12 041 706</b></u>	<u><b>11 976 561</b></u>

*m 52/2*


**HSB Brf Valand 10 i Stockholm**
**Balansräkning**
**2020-08-31      2019-08-31**
**Eget kapital och skulder**
**Eget kapital**
*Bundet eget kapital*

Insatser

Upplåtelseavgifter

Yttre underhållsfond

	38 190	38 190
	5 906 660	5 906 660
	724 779	602 123
	<u>6 669 629</u>	<u>6 546 973</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

Årets resultat

	-918 853	360 194
	48 492	-1 156 392
	<u>-870 361</u>	<u>-796 197</u>

Summa eget kapital

	<u>5 799 268</u>	<u>5 750 776</u>
--	------------------	------------------

**Skulder**
*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13	6 000 000	6 000 000
	<u>6 000 000</u>	<u>6 000 000</u>

*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Fond för inre underhåll

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	27 907	21 198
	13 334	2 493
	25 450	24 816
Not 14	40 000	40 000
Not 15	135 747	137 278
	<u>242 438</u>	<u>225 785</u>

Summa skulder

	6 242 438	6 225 785
--	-----------	-----------

**Summa eget kapital och skulder**

	<u><b>12 041 706</b></u>	<u><b>11 976 561</b></u>
--	--------------------------	--------------------------

(M. 2.3)


**HSB Brf Valand 10 i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-09-01 2020-08-31</b>	<b>2018-09-01 2019-08-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	48 492	-1 156 392
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	275 175	115 364
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>323 667</u>	<u>-1 041 028</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-225	115 494
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	16 653	-9 085
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>340 095</u>	<u>-934 618</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	706 879
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>706 879</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	-6 722 418
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	5 910 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-812 418</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>340 095</b>	<b>-1 040 157</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>556 651</b>	<b>1 596 809</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>896 747</b>	<b>556 651</b>

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

(M 08)



## HSB Brf Valand 10 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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### 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 2,1 % av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

#### 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.

#### 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 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

*M. J. P.*


**HSB Brf Valand 10 i Stockholm**

Noter	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	883 530	868 746
Hyror	211 915	202 648
Övriga intäkter	13 820	14 199
Bruttoomsättning	<u>1 109 265</u>	<u>1 085 593</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-10 000	0
Avsatt till inre fond	-634	-681
	<u><b>1 098 631</b></u>	<u><b>1 084 912</b></u>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	71 208	89 827
Reparationer	20 169	159 590
El	26 624	35 489
Uppvärmning	199 249	203 325
Vatten	30 609	24 072
Sophämtning	15 821	22 439
Fastighetsförsäkring	37 138	26 684
Kabel-TV och bredband	6 019	8 915
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	63 177	50 541
Förvaltningsarvoden	95 962	91 470
Övriga driftkostnader	0	2 199
	<u><b>565 975</b></u>	<u><b>714 551</b></u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	14 428	2 067
Administrationskostnader	1 359	49 179
Extern revision	24 000	9 125
Konsultkostnader	11 990	0
Medlemsavgifter	15 540	15 540
	<u><b>67 317</b></u>	<u><b>75 911</b></u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	10 000	10 000
Revisionsarvode	990	990
Löner och övriga ersättningar	10 000	10 000
Sociala avgifter	3 633	4 402
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	<u><b>24 823</b></u>	<u><b>25 592</b></u>
<b>Not 5 Övriga rörelsekostnader</b>		
Utrangering fasad, fönster och yttertak	0	241 919
	<u>0</u>	<u>241 919</u>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	350	1 465
Övriga ränteintäkter	381	209
	<u><b>731</b></u>	<u><b>1 674</b></u>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	110 236	132 510
Övriga räntekostnader	0	255
	<u><b>110 236</b></u>	<u><b>132 765</b></u>

*m. n.p.*



## HSB Brf Valand 10 i Stockholm

Noter	2020-08-31	2019-08-31
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	13 097 408	4 412 308
Anskaffningsvärde mark	43 430	43 430
Årets försäljning/utrangeringar	0	-448 856
Årets investeringar	0	9 133 958
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 140 838</b>	<b>13 140 839</b>
	1	
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-1 782 355	-1 878 492
Årets avskrivningar	-270 612	-110 801
Årets försäljning/utrangeringar	0	206 938
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 052 967</b>	<b>-1 782 355</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>11 087 871</b>	<b>11 358 483</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 600 000	12 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	720 000	720 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	795 000	795 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>43 115 000</b>	<b>43 115 000</b>
<b>Not 9 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	211 175	211 175
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>211 175</b>	<b>211 175</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-183 802	-179 239
Årets avskrivningar	-4 563	-4 563
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-188 365</b>	<b>-183 802</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>22 810</b>	<b>27 373</b>
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	6 298	6 298
Övriga fordringar	0	2 214
	<b>6 298</b>	<b>8 512</b>

M  
D


**HSB Brf Valand 10 i Stockholm**

Noter	2020-08-31	2019-08-31
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	27 224	21 767
Upplupna intäkter	247	888
	<b>27 471</b>	<b>22 655</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>		Ränteaändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta		
Stadshypotek AB	188745	1,75%	4 000 000	0
Stadshypotek AB	195552	1,75%	2 000 000	0
			<b>6 000 000</b>	<b>0</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

6 000 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

6 000 000

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

12 722 800

12 722 800

<b>Not 14 Övriga skulder</b>			
Depositioner		40 000	40 000
		<b>40 000</b>	<b>40 000</b>

<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>			
Upplupna räntekostnader		6 903	11 667
Förutbetalda hyror och avgifter		99 680	100 936
Övriga upplupna kostnader		29 164	24 675
		<b>135 747</b>	<b>137 278</b>

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

M DP





HSB Brf Valand 10 i Stockholm

Noter

2020-08-31 2019-08-31

Stockholm den 12 januari 2021

Catarina Ekström

Annica Ekman

Oliver Carlberg

Mats Ohrner

Mikael Sjöström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-01-21

Dan Parksjö  
Av föreningen vald revisorDaniel Yousif  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Valand 10 i Stockholm, org.nr. 702002-4530

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Valand 10 i Stockholm för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

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 augusti 2020 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.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 misstag, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 revisornas ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 10 i Stockholm för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisornas ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn 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 trygghetssätt.

### Revisornas 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 2021-01-21

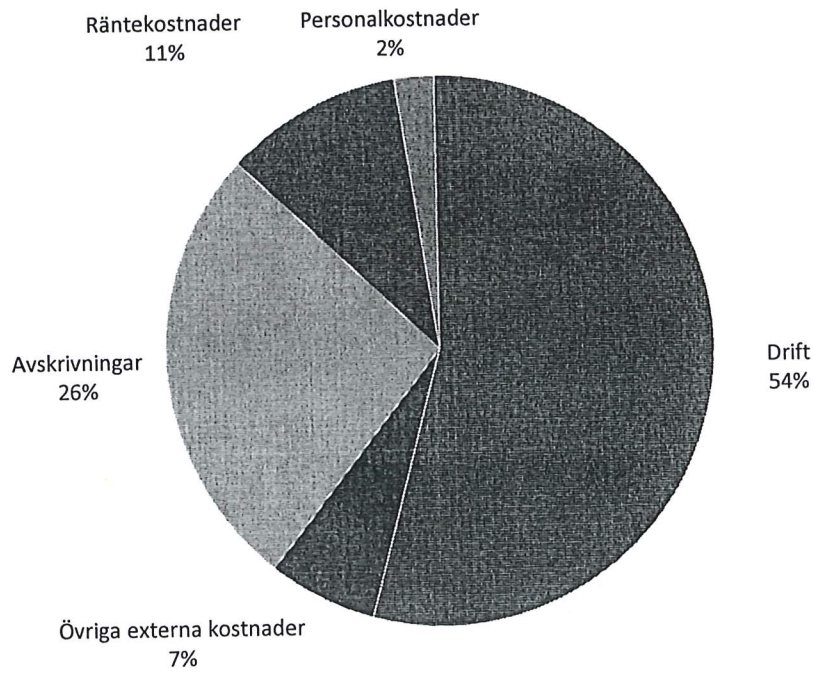
  
Daniel Yousif

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

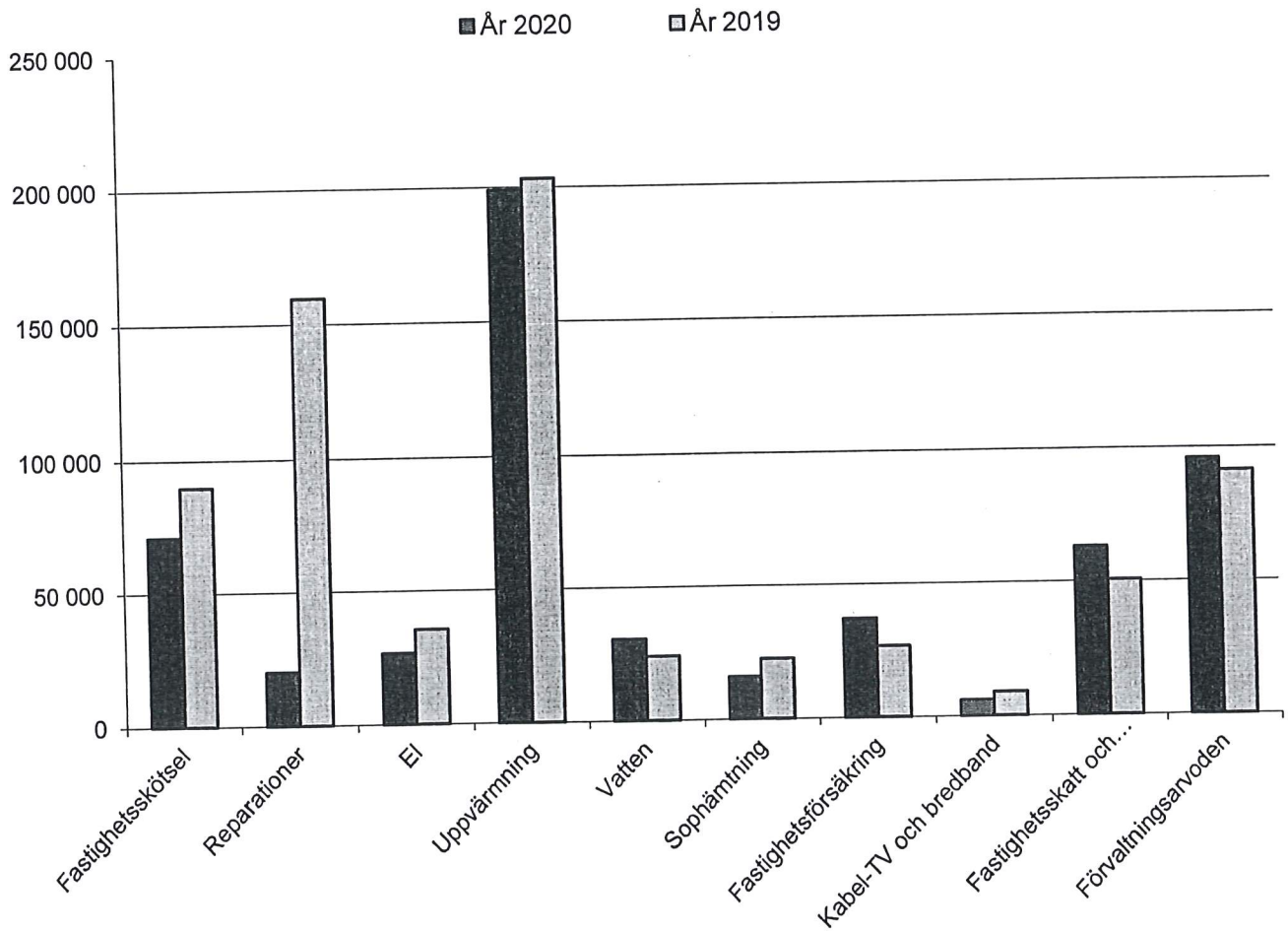
  
Dan Parksjö

Av föreningen vald revisor

# Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det 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 som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättnings-tillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



**HSB – där möjligheterna bor**