



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Valhall i Alingsås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Valhall i Alingsås med säte i Alingsås org.nr. 716409-8365 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1983. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Alingsås kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tor 1	1983-12-16	1985

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa och i försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3106
Totalt 34 objekt		3106

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 3 rok, 20 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jonas Malmberg	Ordförande	2015-06-01
Ronnie Lindberg	HSB-ledamot	2017-05-16
Ove Fast	Ledamot	2021-06-21
Marie Kjellberg	Ledamot	2013-05-07
Katarina Sonnebring	Ledamot	2015-06-01
Ulrica Lefverström	Ledamot	2018-05-22
Karin Danielsson	Ledamot	2021-06-21

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonas Malmberg, Marie Kjellberg och Katarina Sonnebring.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ove Fast, Marie Kjellberg, Katarina Sonnebring, Jonas Malmberg.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Christer Johansson med Robert Lungqvist som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ulrica Westberg Fredriksson (sammanställande) och Mattias Gillberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30. På stämman deltog 19 medlemmar varav 15 röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 2020-10-05.

Under 2022 har föreningen haft vår- och höststädning.

Kräftskiva med tipspromenad.

Efter att föreningen reglerade parkeringen uppstod missnöje med det nya regelverket. Varav styrelsen bestämde att ta bort regleringen.

Föreningen planerar för följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Radonsanering 2023

Ommålning brf 2024

Entredörrar 2025

Fönsterbyte 2027

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 45 och under året har det tillkommit 12 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 46.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	318	294	188	247	-38
Skuldsättning, kr/kvm	5 132	5 144	5 160	5 176	5 192
Räntekänslighet, %	7	7	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	50	52	45	39	35
Driftskostnad, kr/kvm	374	365	291	318	350
Årsavgifter, kr/kvm	734	712	691	659	659
Totala intäkter, kr/kvm	774	752	774	698	719
Nettoomsättning, tkr	2 403	2 335	2 271	2 168	2 168
Resultat efter finansiella poster, tkr	592	671	247	411	-365
Soliditet, %	29	27	25	24	22

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 195 996	0	0	1 195 996
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 499 468	0	708 000	3 207 468
S:a bundet eget kapital, kr	3 695 464	0	708 000	4 403 464
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 694 576	671 413	-708 000	1 657 989
Årets resultat, kr	671 413	-671 413	592 451	592 451
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 365 989	0	-115 549	2 250 440
S:a eget kapital, kr	6 061 453	0	592 451	6 653 904

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 850 000 kr samt ianspråktagande skett med 142 000 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 365 989
Årets resultat, kr	592 451
Reservation till underhållsfond, kr	-850 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	142 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 250 440

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 250 440

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 403 863	2 334 540
Summa rörelseintäkter		2 403 863	2 334 540
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-826 253	-818 654
Underhållskostnader	Not 3	-142 000	0
Övriga externa kostnader	Not 4	-336 565	-313 987
Personalkostnader	Not 5	-89 164	-101 847
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-253 328	-253 328
Summa rörelsekostnader		-1 647 310	-1 487 816
Rörelseresultat		756 553	846 724
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	16 907	9 349
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-181 008	-184 660
Summa finansiella poster		-164 101	-175 311
Årets resultat		592 451	671 413

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	17 106 364	17 359 692
Inventarier	Not 11	0	0
		<u>17 106 364</u>	<u>17 359 692</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		17 106 864	17 360 192
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 13	1 215 324	365 892
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	84 344	84 226
		<u>1 299 668</u>	<u>450 118</u>
Kortfristiga placeringar	Not 15	4 600 000	4 600 000
Kassa och bank		8 286	6 486
Summa omsättningstillgångar		5 907 954	5 056 604
Summa tillgångar		23 014 818	22 416 796

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 195 996	1 195 996
Underhållsfond	3 207 468	2 499 468
	<u>4 403 464</u>	<u>3 695 464</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 657 989	1 694 576
Årets resultat	592 451	671 413
	<u>2 250 440</u>	<u>2 365 989</u>
Summa eget kapital	6 653 904	6 061 453
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16 910 000	10 850 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	15 030 000	5 127 500
Leverantörsskulder	63 318	84 115
Skatteskulder	44 801	32 900
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 489	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 312 306	260 828
	<u>15 450 914</u>	<u>5 505 343</u>
Summa skulder	16 360 914	16 355 343
Summa Eget kapital och skulder	23 014 818	22 416 796

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 100 år.

Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 13 151 385 kr

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 278 536	2 212 140
Hyror	122 400	122 400
Övriga intäkter	2 927	0
	2 403 863	2 334 540
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	92 486	118 300
Reparationer	188 764	139 299
El	31 489	28 688
Vatten	124 269	132 406
Sophämtning	95 909	92 159
Övriga avgifter	38 397	35 600
Förvaltningsarvoden	79 283	72 421
Övriga driftskostnader	175 656	199 783
	826 253	818 654
Not 3 Underhållskostnader		
VVS	71 000	0
Utrustning	71 000	0
	142 000	0
Not 4 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	301 716	289 816
Medlemsavgifter	19 200	19 200
Övriga externa kostnader	15 649	4 971
	336 565	313 987
Not 5 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	63 000	73 000
Revisorsarvode	2 500	2 500
Löner och andra ersättningar	1 000	2 000
Sociala kostnader	22 664	24 347
	89 164	101 847
Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	253 328	253 328
	253 328	253 328
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	16 907	9 349
	16 907	9 349
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	180 573	184 480
Övriga finansiella kostnader	435	180
	181 008	184 660
Not 9 Årets resultat		
Redovisat resultat	592 451	671 413
Avsättning till underhållsfond	-850 000	-800 000
Disposition ur underhållsfond	142 000	0
Resultat efter underhållspåverkan	-115 549	-128 587

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	20 582 996	20 582 996
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 582 996	20 582 996
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 623 304	-4 369 976
Årets avskrivningar	-253 328	-253 328
Utgående avskrivningar	-4 876 632	-4 623 304
Bokfört värde byggnader	15 706 364	15 959 692
Bokfört värde mark	1 400 000	1 400 000
Bokfört värde byggnader och mark	17 106 364	17 359 692
Taxeringsvärde för Tor 1		
Byggnad - bostäder	29 254 000	29 254 000
Mark - bostäder	21 522 000	21 522 000
Taxeringsvärde totalt	50 776 000	50 776 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	20 787 000	20 787 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	105 463	105 463
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 463	105 463
Ingående avskrivningar	-105 463	-105 463
Utgående avskrivningar	-105 463	-105 463
Bokfört värde	0	0
Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 13 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 169 681	309 002
Skattefordringar	0	0
Skattekonto	42 643	53 807
Övrigt	3 000	3 083
	1 215 324	365 892

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	77 620	80 977
Upplupna intäkter	6 724	3 249
	84 344	84 226

Not 15 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2022-05-04	2023-05-04	12 mån	0,85%	400 000
HSB Göteborg HSB	2022-10-31	2023-04-30	6 mån	1,75%	1 500 000
SBAB	2022-09-14	2024-09-16	24 mån	3,00%	1 200 000
SBAB	2022-11-09	2023-11-09	12 mån	2,81%	1 500 000
					4 600 000

Fastränteplacering	4 600 000	4 600 000
	4 600 000	4 600 000

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758253603	0,94%	2024-12-18	6 000 000	0
SBAB	30840895	1,03%	2023-02-14	4 850 000	0
Stadshypotek	791424	3,19%	2023-03-01	5 090 000	0
				15 940 000	0

Nästa års amortering beräknas uppgå till	0
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld	9 940 000
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	9 940 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 000 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 15 940 000

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 17 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	490	0
	489	0
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	8 160	5 085
Ovriga upplupna kostnader	85 116	67 655
Förutbetalda hyror och avgifter	219 030	188 088
	312 306	260 828

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Alingsås 2023

Jonas Malmberg

Karin Danielsson

Katarina Sonnebring

Marie Kjellberg

Ove Fast

Ronnie Lindberg

Ulrica Lefverström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signering

Av föreningen vald revisor
Christer Johansson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor
Susanne Andersson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Valhall i Alingsås, org.nr. 716409-8365

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Valhall i Alingsås för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisions sed 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 revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 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 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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, 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 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 Bostadsrättsförening Valhall i Alingsås för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisorssed 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 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.

Alingsås

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christer Johansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Valhall i Alingsås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JONAS MALMBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 13:00:36



KARIN DANIELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 13:17:06



RONNIE LINDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 18:09:48



MARIE KJELLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 20:02:08



ULRICA LEFVERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 08:44:52



KATARINA SONNEBRING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 21:44:45



OVE FAST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 09:29:00



CHRISTER JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 15:00:27



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 21:27:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Valhall i Alingsås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHRISTER JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 15:01:31



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 21:27:54



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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. Omsättningstillgångar 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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.