

ÅRSREDOVISNING

FÖR

BRF HELSINGBORG KRISTINEHALL 7

769608-6037

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31



Dagordning Brf Helsingborg Kristinehall 7 – kallelse skall brytas ut och distribueras separat till föreningens medlemmar, styrelsens ansvar

Enligt § 28 i föreningens stadgar.

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsen årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Fastställande av nya stadgar
18. Av styrelsen till stämman hänskjuta frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Kristinehall 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalas, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fakta om föreningen

Styrelsens säte: Skåne län, Helsingborg kommun

Föreningen äger fastigheten Kristinehall 7 i Helsingborgs Kommun med därpå uppförda 18 st. lägenheter och 6 st. lokaler. Byggnaderna är uppförda 1907. Fastighetens adress är Drottninggatan 35 och Tågagatan 4 i Helsingborg.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
3	5	4	6

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Förråd	P-platser
6	4	6

Total bostadsarea: 2 137 kvm
Total lokalarea: 587 kvm

Årets taxeringsvärde: 33 151 000 kr
Föregående års taxeringsvärde: 33 151 000 kr

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

JS
AHM
VE

Föreningen hade följande avtal 2017:

BoNea	Ekonomisk förvaltning
Anderssons Fastighetsförvaltning	Teknisk förvaltning
Anderssons Fastighetsförvaltning	Fastighetsservice
Anderssons Fastighetsförvaltning	Fastighetsutveckling
Schindler Hiss AB	Hissar
Com Hem AB	Kabel-TV
Öresundskraft AB	El och fjärrvärme
Swedbank	Lån
Crawford	Garageport
Assemblin	Porttelefon
NSR	Organiskt avfall
Ragn-Sells	Övrig källsortering
Tocama Consulting AB	Röklucke- och brandavtal

Efter stämman 2017-05-10 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	Uppgift	Utsedd av	Valt t.o.m. årsstämman
Ulrika Ingsten	Ordförande	Stämman	2018
Annelen Holmgren-Möller	Ledamot	Stämman	2018
Bente Snekenes	Ledamot	Stämman	2018
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Per Jacobsson		Stämman	2018
Tore Forsberg		Stämman	2019
Andreas Sjöström		Stämman	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Anders Callert	Auktoriserad revisor	Stämman
----------------	----------------------	---------

Valberedning

Styrelsen	Stämman
-----------	---------

28
AHH
VI

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 10 maj 2017. Styrelsen har hållit 6 protokollförda sammanträden under perioden 2017-05-10 – 2018-04-10.

Föreningsaktiviteter under året

Glöggmingel i trapphuset 2017-12-05. Det var stor uppslutning.

Underhåll och underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2014 av Riksbyggen. Denna underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 237 tkr per år för de närmaste 5 åren. Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 90 tkr.

Tidigare utfört underhåll	Utfört underhåll	
	År	Kommentar
Fasadrenovering	2012	Hela fastigheten
Passagesystem	2012	Nytt
Byte av tak	2012	Hela fastigheten
Soprum	2012	Nytt
Renov. tvättstuga/trapphus	2012	Hela fastigheten
Undercentral	2012	Byte värmeväxlare
Ny markbeläggning	2012	
Stamspolning	2015	Stickledningsspolning
Renovering garage (tak och pelare)	2016	Nästa helspolning juni 2019
OVK	2016	

Årets utförda underhåll	År	Belopp tkr
Diverse mindre underhåll	2017	122 tkr

Framtida underhåll

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering garage (väggar)	2018	
Enligt underhållsplan	2018-2022	Genomgång fönsterbågar utvändigt

38
AKM
UE

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Bostadsrättsföreningen Kristinehall 7 har under de senaste åren genomgått stora positiva förändringar, bl a i form av omfattande fastighetsrenoveringar. Det gamla gårdshuset renoverades år 2013 och hyrs även det ut som affärslokal. Under 2016 renoverades tak och pelare i garaget och MC-platsen omvandlades till uppställningsplats för cyklar. Det har skett omläggning av större delen av föreningens lån till en mycket gynnsam ränta. Samtliga sex affärslokaler, två källarlokaler och två förråd är uthyrda på två- och treårskontrakt. Dessa förändringar gjorde det möjligt för styrelsen att sänka avgifterna i september 2014, i januari 2016, i januari 2017 samt i januari 2018. En extra amortering på 300.000:-/år har gjorts de senaste åren och gjordes senast 2017-11-28. Det tecknades nytt röklucke- och brandavtal under 2017. Styrelsen har även påbörjat arbetet med förändring av stadgarna. En större källarlokal är uppsagd av styrelsen och styrelsen arbetar på att hitta en/två nya hyresgäster.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 28 (30) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter ägt rum (föregående år 3 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2018 är 45 500 kr (år 2017, 44 800 kr).

Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften per den 1 januari 2017 då den sänktes. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om sänkning av avgiften per 2018-01-01. Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 446 kr/kvm/å (508 kr/kvm).

Bostadsrättsföreningen Kristinehall 7 har en egen hemsida <http://www.hemsidan.com/kristinehallnr7>.
Välkomna in!

38
AMH
L

Flerårsöversikt

Belopp i tusentals kronor.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	1 809	1 934	2 156	2 322	2 477
Årets resultat	437	298	529	61	144
Totalt eget kapital	10 256	9 819	9 520	8 991	7 230
Balansomslutning	35 622	35 814	35 944	36 598	37 477
Soliditet	28,8%	27,4%	26,5%	24,6%	19,3%
Bokfört värde, byggnader och mark	34 920	35 201	35 482	35 763	35 925
Taxeringsv., byggnader och mark	33 151	33 151	30 039	30 039	30 039
Taxeringsvärde, byggnader	20 583	20 583	19 398	19 398	19 398
Årsavgift kr/kvm	446	509	612	715	761
Låneskuld	24 833	25 420	26 008	27 194	29 800
Låneskuld kr/kvm	11 620	11 895	12 170	12 725	13 945
Belåningsgrad	75%	77%	87%	91%	99%
Amortering under året	588	588	1 186	2 606	-
Medelränta	0,82%	1,36%	1,90%	3,06%	6,16%
Likvida medel	671	582	431	376	394
Likviditet	86%	71%	64%	198%	340%
Kassaflöde, kr/kvm	267	219	295	124	197
Avsättning yttre fond, kr/kvm	32	32	32	32	32

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad = låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel+kortfristiga fordringar)/kortfristiga skulder

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll = (resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

38
AMM
CII

Eget kapital

Förändringar i eget kapital

	Kapitaltillskott	Insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 700 000	4 236 163	420 242	163 917	298 480
Disp. enl. stämmobeslut				298 480	-298 480
Ianspråktagande yttre fond			-9 143	9 143	
Avsättning yttre fond			90 000	-90 000	
Årets resultat					
Belopp vid årets utgång	4 700 000	4 236 163	501 099	381 540	437 259

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	
Avsättning till fond för yttre underhåll	462 397
Ianspråktagande yttre fond	-90 000
Årets resultat	9 143
	437 259
Summa	818 799

Styrelsen förslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	818 799
--	----------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysning.

38
RHM
VI

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 809 079	1 933 891
Summa rörelseintäkter		1 809 079	1 933 891
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-863 413	-983 017
Övriga externa kostnader	4	-21 628	-13 558
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-280 901	-289 597
Summa rörelsekostnader		-1 165 942	-1 286 172
Rörelseresultat		643 137	647 719
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	147
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-205 890	-350 071
Summa finansiella poster		-205 878	-349 924
Resultat efter finansiella poster		437 259	297 795
Extraordinära intäkter		0	685
Resultat före skatt		437 259	298 480
Årets resultat		437 259	298 480

38
RHM
VI

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	34 920 432	35 201 333
Inventarier	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		34 920 432	35 201 333
Summa anläggningstillgångar		34 920 432	35 201 333
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	5 640	5 638
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	25 266	24 738
Summa kortfristiga fordringar		30 906	30 376
<i>Kassa och bank</i>			
Summa omsättningstillgångar	12	671 117	582 382
		702 023	612 758
SUMMA TILLGÅNGAR		35 622 455	35 814 091

38
AM
CF

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 936 163	8 936 163
Fond för yttre underhåll		501 099	420 242
Summa bundet eget kapital		9 437 262	9 356 405
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		381 540	163 917
Årets resultat		437 259	298 480
Summa fritt eget kapital		818 799	462 397
Summa eget kapital		10 256 061	9 818 802
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	24 545 393	25 132 893
Summa långfristiga skulder		24 545 393	25 132 893
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	13	0	0
Övriga skulder till kreditinstitut	14, 15	287 500	287 500
Leverantörsskulder		150 557	157 259
Skatteskulder		5 964	8 459
Övriga skulder	16	203 250	227 229
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	173 730	181 949
Summa kortfristiga skulder		821 001	862 396
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 622 455	35 814 091

38
AM
VI

KASSAFLÖDESANALYS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Rörelseresultat	641 858	647 719
Avskrivningar	280 901	289 597
Extraordinära intäkter	0	685
Erlagd ränta	-205 890	-350 071
Ränteintäkter	<u>12</u>	<u>147</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	716 881	588 077
Förändring av kortfristiga fordringar	6 473	-8 174
Förändring av kortfristiga skulder	<u>-47 120</u>	<u>158 829</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	676 234	738 732
Investeringar	0	0
Amortering enligt avtal	-287 500	-287 500
Extra amortering	<u>-300 000</u>	<u>-300 000</u>
Årets kassaflöde	88 734	151 232
Likvida medel vid årets början	<u>582 382</u>	<u>431 150</u>
Likvida medel vid årets slut	671 116	582 382
Outnyttjad checkkredit	<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
Tillgänglig likviditet	1 171 116	1 082 382

38
AHM
VI

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Bokslut 2017-12-31 följer aktuellt regelverk för redovisning enligt K2. För ökad jämförbarhet mellan åren i aktuell årsredovisning är även bokslut 2016-12-31 resultaträkning med kopplade noter anpassade till detta regelverk.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Fordringar

Fordringar har uttagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	145	2150
Gårdshus	Linjär	40	2054
Fasad, tak och undercentral	Linjär	40	2052
Balkongskydd	Linjär	5	2017

Fond för yttre underhåll

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2014 av Riksbyggen. Denna underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 237 tkr per år för de närmaste 5 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 90 000 kr.

Inkomstskatt

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

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgift från bostadsrätter	952 872	1 086 948
Hysesintäkter, lokaler	710 698	698 896
Hysesintäkter, garage	64 800	64 800
Fastighetsskatt, momsregistrerade lokaler	33 781	33 781
Fastighetsskatt, ej momsregistrerade lokaler	371	445
Värme, momsregistrerade lokaler	39 960	39 960
Övriga intäkter	6 597	9 061
Summa	1 809 079	1 933 891

38
AM
VF

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2017	2016
Löpande underhåll, se spec. nedan	127 394	179 304
Periodiskt underhåll, se spec. nedan	9 143	30 925
El	40 390	41 370
Värme / Fjärrvärme	283 664	290 702
Vatten & avlopp	61 089	52 909
Avfallshantering	18 880	24 949
Snörenhållning	3 132	7 295
Besiktningsskostnader	23 038	5 188
Fastighetsförsäkring	22 241	21 985
Kabel-TV	21 247	20 888
Fastighetsskötsel enligt avtal	130 549	124 572
Fastighetsskötsel utöver avtal	547	36 420
Systematiskt brandskyddsarbete	7 624	3 100
Förbrukningsinventarier	349	3 635
Förbrukningsmaterial	0	13 442
Styrelse och föreningsverksamhet	13 337	18 825
Administrativa kostnader	29 609	37 174
Fastighetsskatt	47 510	47 510
Kommunal fastighetsavgift	23 670	22 824
Summa	863 413	983 017

Specificering av löpande underhåll

Inköp material och varor till underhåll	19 970	30 776
Bostäder	6 152	26 378
Gemensamma utrymme	12 971	0
Installationer	19 164	0
Ventilation	16 479	0
Installationer el	14 224	6 849
Hissar	11 003	10 102
Fastighet utvändigt	22 215	13 315
Markytor	3 591	3 855
Garage o p-plats	1 625	88 029
Summa	127 394	179 304

Specificering av periodiskt underhåll

Underhåll och reparationer	0	30 925
Ventilation	9 143	0
Summa	9 143	30 925

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Hemsidor och övrig datareklam	1 690	5 230
Extern revisor	7 438	8 328
Advokat och rättegångskostnader	12 500	0
Summa	21 628	13 558

Handwritten signature:
RHM
LI

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	0	0
Summa	0	0

Föreningen har valt att inte ta ut arvode eller haft anställda under 2017

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017	2016
Avskrivning byggnader	139 000	139 000
Avskrivn. standardförbr. ombyggnader	141 901	141 901
Avskrivning inventarier	0	8 696
Summa	280 901	289 597

Föreningen använder en linjär avskrivningsplan vilket ökar kostnaden avsevärt vad gäller avskrivning. Detta påverkar dock inte föreningens ekonomi i övrigt.

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Ränta fastighetslån	205 890	350 071
Summa	205 890	350 071

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	2 754 885	2 754 885
Standardförbättringar	5 678 861	5 678 861
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 433 746	8 433 746
Ingående avskrivningar	-1 390 964	-1 110 063
Årets avskrivningar byggnader	-139 000	-139 000
Årets avskrivning fastighetsförbättringar	-141 901	-141 901
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 671 865	-1 390 964
Uppskrivning byggnad	17 495 748	17 495 748
Uppskrivning mark	9 763 522	9 763 522
Årets återföring av tidigare års uppskrivning	-120 763	-120 763
Utgående ackumulerade uppskrivningar	27 138 507	27 138 507
Utgående redovisat värde	33 900 388	34 181 289
Taxeringsvärden byggnader	20 583 000	20 583 000
Taxeringsvärden mark	12 568 000	12 568 000
Summa	33 151 000	33 151 000
Bokfört värde byggnader	24 136 866	24 417 767
Bokfört värde mark	10 783 566	10 783 566
Summa	34 920 432	35 201 333

38
RHM
VI

Fastighetsbeteckningar: Kristinehall 7 i Helsingborg
Marken innehas med äganderätt.
Nybyggnadsår/värdeår: 1907 enligt taxeringsbesked. Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

Not 9 Maskiner och inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 480	43 480
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 480	43 480
Ingående avskrivningar	-43 480	-34 784
Årets avskrivningar	0	-8 696
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 480	-43 480
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattkonto	5 640	5 638
Summa	5 640	5 638

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Försäkringspremier	7 450	7 341
Kabel-TV	5 392	5 308
Fortnox	2 021	2 029
Bostadsrätterna	4 300	4 300
Schindler servicekontrakt	5 355	5 760
Telia	748	0
Summa	25 266	24 738

Not 12 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Swedbank transaktionskonto	671 091	574 749
Checkräkningskonto	26	26
SBAB placeringskonto	0	7 607
Summa	671 117	582 382

Not 13 Checkräkningskredit

	2017-12-31	2016-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	500 000	500 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

38
AHM
VI

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånets löptid	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank	0,508	3mån löp	6 333 000	6 333 000
Swedbank	0,508	3mån löp	4 415 625	4 703 125
Swedbank	0,508	3mån löp	5 818 268	6 118 268
Swedbank	1,170	2021-08-25	8 266 000	8 266 000
Summa			24 832 893	25 420 393

Kortfristig del av långfristig skuld 287 500 kronor (287 500 kronor), vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 23 395 393 kronor (23 982 893 kronor).

Not 15 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
	29 800 000	29 800 000
	29 800 000	29 800 000

Not 16 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Depositioner, kortfristiga	30 000	45 000
Moms	173 250	182 229
Summa	203 250	227 229

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnad	16 580	17 467
Förutbetalda hyror och avgifter	149 650	157 482
Arvode extern revision	7 500	7 000
Summa	173 730	181 949

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen ändrade årsavgiften per den 1 januari 2017 då den sänktes. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om sänkning av avgiften per 2018-01-01. Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 446 kr/kvm (508 kr/kvm).

38
AMM
VT

Helsingborg 2018 - 03 - 23



ULRIKA INGSTEN

Ulrika Ingsten
Ordförande

Annalen Holmgren-Möller

Annalen Holmgren-Möller



Bente Sneekenes

Vår revisionsberättelse har lämnats 7/5-2018



Anders Callert
Auktoriserad revisor

38
AHM
TL

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Helsingborg Kristinehall 7 org.nr. 769608 - 6037

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Helsingborg Kristinehall 7 för räkenskapsåret 2017.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 på fel.

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Helsingborg Kristinehall 7 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 föreningar¹, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ängelholm den 7 maj 2018



Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR