

Årsredovisning

för

Brf Helsingborgs Kristinehall nr 7

769608-6037

Räkenskapsåret

2018



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Helsingborgs Kristinehall nr 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

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

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 1963-06-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1970-12-15 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2014-06-16.

Styrelsens säte: Skåne Län, Helsingborgs Kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Kristinehall 7, Helsingborgs Kommun. Föreningens gatuadresser är Drottninggatan 35 och Tågagatan 4, Helsingborg.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en försäkring hos Länsförsäkringar Skåne AB. Bostadsrättstillägg finns. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen är momsregistrerad.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Ulrika Ingsten	Ordförande	2019
Annelen Holmgren-Möller	Ledamot	2019
Bente Snekkenes	Ledamot	2019
Tore Forsberg	Ledamot	2020
Per Jacobsson	Suppleant	2019
Gun-Maud Åkerström	Suppleant	2020

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 2 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 4 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Revisor – Anders Callert

Valberedning

Styrelsen utgör valberedningen.

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Anderssons förvaltning AB har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Kristinehall 7 med en tomtareal om 887 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 1968. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av ett flerbostadshus med 18 bostadsrätter och 6 lokaler med hyresrätt. Den totala ytan uppgår till 2 774 kvm varav 2 137 kvm utgör lägenhetsyta och 587 kvm utgör lokalyta. Till fastigheten tillhör även 6 p-platser.

Lägenhetsfördelning

3 stycken 2 rum och kök

5 stycken 3 rum och kök

4 stycken 4 rum och kök

6 stycken 5 rum och kök

Samt 6 lokaler och 4 förråd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-05-15. 16 medlemmar var närvarande och 18 lägenheter var representerade. Nya stadgar antogs.

Föreningsaktiviteter under året

Under året har föreningen haft sedvanligt julmingel.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som uppdaterades senast 2014 av Riksbyggen och som sträcker sig fram till 2043. Denna underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 237 tkr per år för de närmaste 5 åren. Avskrivning för verksamhetsåret har skett med 281 tkr.

Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Ventilation soprum	2018	
Byte takfläkt	2018	
Renovering hiss	2018	
Renovering div fönster	2018	
Ny tvättmaskin	2018	

Väsentliga tidigare händelser

		<i>Hela fastigheten</i>
<i>Fasadrenovering</i>	2012	
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	
Stampolning	2015	Stickspolsspöning Nästa helspöning juni 2019
Renovering garage	2016	Tak och pelare
OVK	2016	

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Enligt underhållsplan	2019-2022	
Genomgång fönsterbågar	2019	
Stampolning	2019-2020	Helspöning
Uppfräschning garageinfart	2019-2020	

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 18 (18) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 1 (1) st. överlåtelse.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2019 är 46 500 kr (år 2018, 45 500 kr).

Föreningens Ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Trots sänkta avgifter och ökade reparationskostnader redovisas ett positivt resultat för 2018. Styrelsen har beslutat göra en extra amortering med kr 300.000:- under 2019. Parkeringsavgifterna höjs från 900 till 1 100 kr.

Årsavgifter

Årsavgifterna sänktes från 2018-01-01. Styrelsen har beslutat att ingen förändring av årsavgifterna för 2019 ska göras.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	446	446	509	612	715
Nettoomsättning	1707	1 809	1 934	2 156	2 322
Resultat efter finansiella poster	192	437	298	529	61
Totalt eget kapital	10 448	10 256	9 819	9 520	8 991
Balansomslutning	35 535	35 622	35 814	35 944	36 598
Soliditet	29,4%	28,8%	27,4%	26,5%	24,6%
Bokfört värde, byggnader och mark	34 640	34 920	35 201	35 482	35 763
Taxeringsvärde, byggnader och mark	33 151	33 151	33 151	30 039	30 039
Taxeringsvärde, byggnader	20 583	20 583	20 583	19 398	19 398
Låneskuld	24 545	24 833	25 420	26 008	27 194
Låneskuld, kr/kvm	11 486	11 620	11 895	12 170	12 725
Belåningsgrad	74%	75%	77%	87%	91%
Amortering under året	288	588	588	1 186	2 606
Likvida medel	870	671	582	431	376
Likviditet	108%	86%	71%	64%	198%
Kassaflöde, kr/kvm	207	267	219	295	124
Avsättning underhållsfond,	33	33	32	32	32

Boyta: 2 137 kvm, varav 2 137 kvm bostadsrätt och 0 kvm hyresrätt

Lokalyta: 587 kvm, varav 0 kvm bostadsrätt och 587 kvm hyresrätt

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

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

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

Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Förändringar i eget kapital

	Kapitaltillskott	Insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 700 000	4 236 163	501 099	381 540	437 259
Disp. enl. stämmobeslut				437 259	-437 259
Ianspråktagande yttre fond			-89 878	89 878	
Avsättning yttre fond			90 000	-90 000	
Årets resultat					192 273
Belopp vid årets utgång	4 700 000	4 236 163	501 221	818 677	192 273

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	818 799
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-90 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	89 878
Årets resultat	192 273
Summa	1 010 949

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	1 010 949
Summa	1 010 949

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

KASSAFLÖDESANALYS

	<u>2018</u>	<u>2 017</u>
Rörelseresultat	415 913	641 858
Avskrivningar	280 901	280 901
Extraordinära intäkter	0	0
Erlagd ränta	-192 568	-205 890
Ränteintäkter	<u>0</u>	<u>12</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	504 246	716 881
Förändring av kortfristiga fordringar	13 109	6 473
Förändring av kortfristiga skulder	<u>-31 415</u>	<u>-47 120</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	485 940	676 234
Investeringar	0	0
Amortering enligt avtal	-287 500	-287 500
Extra amortering	<u>0</u>	<u>-300 000</u>
Årets kassaflöde	198 446	88 734
Likvida medel vid årets början	<u>671 116</u>	<u>582 382</u>
Likvida medel vid årets slut	869 562	671 116
Outnyttjad checkkredit	<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
Tillgänglig likviditet	1 369 562	1 171 116

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 706 696	1 809 079
Summa rörelseintäkter		1 706 696	1 809 079
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 019 051	-863 413
Övriga externa kostnader	4	-2 190	-21 628
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-280 901	-280 901
Summa rörelsekostnader		-1 302 142	-1 165 942
Rörelseresultat		404 554	643 137
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	12
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-212 281	-205 890
Summa finansiella poster		-212 281	-205 878
Resultat efter finansiella poster		192 273	437 259
Resultat före skatt		192 273	437 259
Årets resultat		192 273	437 259

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	34 639 531	34 920 432
Summa materiella anläggningstillgångar		34 639 531	34 920 432
Summa anläggningstillgångar		34 639 531	34 920 432
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	5 644	5 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	20 350	25 266
Summa kortfristiga fordringar		25 994	30 906
<i>Kassa och bank</i>	11	869 562	671 117
Summa omsättningstillgångar		895 556	702 023
SUMMA TILLGÅNGAR		35 535 087	35 622 455

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 936 163	8 936 163
Fond för yttre underhåll		501 221	501 099
Summa bundet eget kapital		9 437 384	9 437 252
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		818 677	381 540
Årets resultat		192 273	437 259
Summa fritt eget kapital		1 010 949	818 799
Summa eget kapital		10 448 334	10 256 061
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	24 257 893	24 545 393
Summa långfristiga skulder		24 257 893	24 545 393
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	287 500	287 500
Leverantörsskulder		126 589	150 557
Skatteskulder		5 974	5 964
Övriga skulder	14	192 055	203 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	216 742	173 730
Summa kortfristiga skulder		828 860	821 001
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 535 037	35 622 455

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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

	2018	2017
Årsavgift från bostadsrätter	851 976	952 872
Hysesintäkter, lokaler	712 844	710 698
Hysesintäkter, garage	64 800	64 800
Fastighetsskatt, momsregistrerade lokaler	33 781	33 781
Fastighetsskatt, ej momsregistrerade lokaler	0	371
Värme, momsregistrerade lokaler	39 961	39 960
Övriga intäkter	3 334	6 597
Summa	1 706 696	1 809 079

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2018	2017
Löpande underhåll, se spec. nedan	173 075	127 394
Periodiskt underhåll, se spec. nedan	89 878	9 143
El	52 933	40 390
Uppvärmning	303 811	283 664
Vatten & avlopp	53 632	61 089
Avfallshantering	22 578	18 880
Snörenhållning, halkbekämpning & snöjour	6 977	3 132
Besiktningkostnader	9 285	23 038
Fastighetsförsäkring	22 670	22 241
Kabel-TV	21 576	21 247
Fastighetsskötsel enligt avtal	133 726	130 549
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 644	547
Systematiskt brandskyddsarbete	0	7 624
Förbrukningsinventarier	9 556	349
Driftsuppföljning	4 425	0
Styrelse och föreningsverksamhet	12 762	13 337
Administrativa kostnader	27 947	29 609
Fastighetsskatt	47 510	47 510
Kommunal fastighetsavgift	24 066	23 670
Summa	1 019 051	863 413
Specificering av löpande underhåll		
Inköp material och varor till underhåll	15 585	19 970
Bostäder	10 458	6 152
Gemensamt utrymme	32 035	12 971
Installationer	4 011	19 164
Ventilation	11 169	16 479
Installationer el	41 322	14 224
Hissar	11 879	11 003
Fastighet utvändigt	37 588	22 215
Markytor	5 238	3 591
Garage o p-plats	3 790	1 625
Summa	173 075	127 394
Specificering av periodiskt underhåll		
Ventilation	39 600	9 143
Gemensamt utrymme	50 278	0
Summa	89 878	9 143

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Hemsidor och övrig datareklam	1 690	1 690
Extern revisor	500	7 438
Advokat och rättegångskostnader	0	12 500
Summa	2 190	21 628

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	0	0
Summa	0	0

Föreningen har valt att inte ta ut arvode eller haft anställda under 2018.

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Avskrivning byggnader	139 000	139 000
Avskrivn. standardförbr. ombyggnader	141 901	141 901
Summa	280 901	280 901

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

	2018	2017
Ränta fastighetslån	212 281	205 890
Summa	212 281	205 890

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
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	-1 671 865	-1 390 964
Årets avskrivningar byggnader	-139 000	-139 000
Årets avskrivning fastighetsförbättringar	-141 901	-141 901
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 952 766	-1 671 865
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	33 619 487	33 900 388
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	23 855 965	24 136 866
Bokfört värde mark	10 783 566	10 783 566
Summa	34 639 531	34 920 432

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

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	5 640	5 640
Skattefordran	4	0
Summa	5 644	5 640

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringspremier	7 610	7 450
Kabel-TV	5 506	5 392
Fortnox	2 021	2 021
Bostadsrätterna	4 390	4 300
Schindler servicekontrakt	0	5 355
Telia	823	748
Summa	20 350	25 266

Not 11 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank transaktionskonto	869 536	671 091
Checkräkningskonto	26	26
Summa	869 562	671 117

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånets löptid	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	0,727	3mån löp	6 333 000	6 333 000
Swedbank	0,727	3mån löp	4 128 125	4 415 625
Swedbank	0,727	3mån löp	5 818 268	5 818 268
Swedbank	1,170	2021-08-25	8 266 000	8 266 000
Avgår med kortfristig del			-287 500	-287 500
Summa			24 257 893	24 545 393

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 13 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	29 800 000	29 800 000
Summa	29 800 000	29 800 000

Not 14 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Depositioner, kortfristiga	0	30 000
Moms	192 055	173 250
Summa	192 055	203 250

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnad	19 713	16 580
Förutbetalda hyror och avgifter	189 029	149 650
Arvode extern revision	8 000	7 500
Summa	216 742	173 730

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna sänktes från 2018-01-01. Styrelsen har beslutat att ingen förändring av årsavgifterna för 2019 ska göras.

Helsingborg 2019- 05 - 26



Ulrika Ingsten
Ordförande



Annelen Holmgren-Möller



Bente Snekkenes



Toré Forsberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 9/4 - 2019



Anders Callert
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Helsingborg Kristinehall 7 013, nr. 769608 - 5037

Rapport om årsredovisningen

Uppdraget

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Helsingborg Kristinehall 7 för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 uttalandet

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 revisionssed 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 begentligheter eller på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisionsberättelse

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om hurvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på begentligheter 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 begentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar när grund- årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionell omdömeskunskap och professionell teknisk framförelse under hela revisionsprocessen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag risken för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på begentligheter eller på fel, utifrån min uppfattning om relevans och betydelse av riskerna, samt också utifrån min omdömeskunskap om det är tillräckligt ändamålsenligt för Brf Helsingborg Kristinehall 7 att lämna uttalanden. Risken för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen är tillräckligt ändamålsenligt

högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom begentligheter 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 hurvida 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 styrelsens förvaltningsberättelse och om förslaget till dispositioner

Om förslaget

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.

Revisorns ansvar

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 revisionssed 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.

Om förslaget

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslaget till dispositioner ska planerna för de bedömningarna och utvärderingar som förenligt med lagarna för såväl som för tillämpliga lagar och regler utvärderas. Förslaget till dispositioner ska utvärderas utifrån de lagar och regler som är tillämpliga på såväl som på andra lagar och regler som är tillämpliga i Sverige. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av

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.

Styrelsens 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 5 april 2019


Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR