



Org Nr: 716416-5354

**Styrelsen för  
HSB Bostadsrättsförening Valfisken Mindre i Stockholm**

Org.nr: 716416-5354

**får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret**

**2018-01-01 - 2018-12-31**



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Valfisken Mindre i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2018-01-01 - 2018-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Valfisken 12 i Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	28	2 736
Hysesrätter	0	0
Lokaler	4	1 083
Parkeringar och garageplatser	20	1 151

Föreningens fastighet bebyggdes mellan 1848 och 1917. Värdeår var 1979 enligt senaste beslutade fastighetstaxeringen.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättsstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Garage och källare	Omfattning av renovering utreds
2019	Stammar	Omfattning och status utreds
2019	Gård	Omfattning utreds
2019	Bygglov ombyggnation gårdslokal	Bygglövsansökan utarbetas

#### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2014	Fasad Storg. 18	Ny fasad och renovering av fönster
2015	Gärdsfönster	Renovering av de som ej skall ersättas mer balkongdörr
2015/16	Trapphus	Total renovering inkl. nya säkerhetsdörrar
2016	Balkonger	Nybyggnation av 18 balkonger
2018	Ventilation	Fläktar har bytts

#### Övriga väsentliga händelser

Arbete med ny bygglovsansökan, bland annat med medverkan av antikvarie som sänds in 2018, drogs tillbaka för omarbetande under 2019.

#### Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-21. Vid stämman var 17 lägenheter representerade varav 1 genom fullmakt.

Extrastämman hölls 2019-02-20 för inval av nya styrelseledamöter.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Valfisken Mindre i Stockholm

---

### Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

#### *Till och med 2019-02-20*

Ulrika Nilsson	Ordförande
Elsabet Idermark	Ekonomiansvarig
Jan Frydman	Sekreterare
Åke Johansson	HSB-ledamot

#### *Från och med 2019-02-20*

Thomas Idermark	Ordförande
Daniel Costantini	Ledamot
Hanna Lövgren	Ledamot
Jan Frydman	Ledamot
Thomas Idermark	Ledamot
Ulf Roseen	Ledamot
Ulrika Nilsson	Ledamot

Vid hållandet av extrastämman hade inte HSB nominerat någon ledamot att ingå i styrelsen.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten. Dessutom har 6 arbetsmöten hållits och styrelsen håller daglig kontakt via e-post.

### Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening, Thomas Idermark, Hanna Lövgren, Daniel Costantini och Jan Frydman.

### Revisorer

Gunilla Bruznberg	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Björn Nyström.

### Valberedning

Valberedningen består av Erik Gutwasser och Mattias Gunnarsson.

### Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes under september 2018.

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

### Medlemmar

Föreningen hade 39 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018. Under året har 4 överlåtelser skett.

### Övriga väsentliga händelser

Under året har flera större händelser inträffat som påverkar föreningens framtida planering och behov av åtgärder. I en av lokalerna har en hyresgäst på falska grunder tillskansat sig ett hyresavtal för att sedermera bedriva annan, olovlig verksamhet. Föreningen har därför fått lägga ansemliga summor på juridiskt bistånd för att så fort möjligt bli av med hyresgästen. Detta kommer även att belasta resultatet för år 2019. Hyresavtalet är uppsagt för förverkande, och föreningen hyser goda förhoppningar om att åstadkomma en avhysning av hyresgästen för att därefter kunna hyra ut lokalen till seriös hyresgäst. Lokaluthyrning till förskola i gårdslokalen har avslutats genom hyresgästens uppsägning. Sista hyresdag är 30 juni 2019. Föreningen undersöker möjligheterna för att bygga om lokalen till bostäder. Dessa förberedelser har kostnadsmissigt påverkat resultatet.

Vidare har analys påbörjats för att fastställa huruvida behov föreligger för att reparera eller byta stammar, samt renovera garage och källare. Dessa undersökningar beräknas vara klara under 2019 för beslut.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Valfisken Mindre i Stockholm

Under 2018 Inkom från Skatteverket ett påpekande om att föreningen inte klarar gränsen för att klassas som ett privatbostadsföretag, utan betraktas som ett ökat bostadsföretag för verksamhetsåret 2017. Effekten av detta blir bl. a. att föreningen, för det aktuella året, beskattas på annat sätt, samt att medlemmarna påförs förmånsbeskattning för mellanskillnaden mellan bruksvärdet och den faktiska inbetalade årsavgiften. Styrelsen delar inte Skatteverkets bedömning, och anlitade därför skattejuridisk expertis för att bemöta Skatteverkets slutsats avseende dels beräkningssättet, dels det faktum att beskattningssättet normalt inte ändras om en bostadsrättsförenings verksamhet ett enstaka år passerar gränsen åt något håll, inte minst mot bakgrund av pågående omvandling av gårdslokaler från lokal till bostäder. I april 2019 återkom Skatteverket med meddelande att man inte bifaller föreningens argumentation. Styrelsen kommer att i samråd med skatteexpertis vidta de åtgärder som bedöms nödvändiga för att både hantera ärendet med Skatteverket samt att förebygga liknande händelser i framtiden.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	333	333	333	333	333
Totala intäkter kr/kvm	1 021	1 084	1 030	981	902
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	308	338	345	373	216
Beläning, kr/kvm	4 101	4 121	3 966	4 141	3 903
Räntekänslighet	22%	22%	22%	23%	21%
Drift och underhåll kr/kvm	338	441	395	309	402
Energikostnader kr/kvm	171	173	164	134	150

#### Förklaring av nyckeltal

##### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

##### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

##### Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Valfisken Mindre i Stockholm

### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

### Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

### Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		3 900 489
Rörelsekostnader	-	3 872 445
Finansiella poster	-	177 284
<b>Årets resultat</b>		<b>-149 241</b>
Planerat underhåll	+	847 039
Avskrivningar	+	482 377
<b>Årets sparande</b>		<b>1 180 175</b>

**Årets sparande per kvm total yta** **308**

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 004 000	172 000	1 603 004	3 524 043	494 675
Reservering till fond 2018			105 000	-105 000	
Reservering till fond 2017			1 005 081	-1 005 081	
Ianspråktagande av fond 2018			-761 473	761 473	
Ianspråktagande av fond 2017			-321 803	321 803	
Balanserad i ny räkning				494 675	-494 675
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-149 241
Belopp vid årets slut	9 004 000	172 000	1 629 809	3 991 913	-149 241

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	3 335 440
Årets resultat	-149 241
Reservering till underhållsfond	-105 000
Ianspråktagande av underhållsfond	761 473
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>3 842 672</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	3 842 672
-------------------------	-----------

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

**HSB Bostadsrättsförening Valfisken Mindre i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 900 489	4 142 066
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-1 679 146	-2 191 367
Övriga externa kostnader	Not 3	-742 498	-248 681
Planerat underhåll		-847 039	-321 803
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-121 385	-117 752
Avskrivningar av materfella anläggningstillgångar		-482 377	-475 538
Summa rörelsekostnader		<u>-3 872 445</u>	<u>-3 355 141</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>28 044</b>	<b>786 926</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 582	1 926
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-178 866	-294 177
Summa finansiella poster		<u>-177 284</u>	<u>-292 251</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-149 241</b>	<b>494 675</b>

**HSB Bostadsrättsförening Valfisken Mindre i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	22 122 524	22 554 901
Pågående nyanläggningar	Not 8	696 252	250 411
		<u>22 818 776</u>	<u>22 805 312</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>22 819 276</u>	<u>22 805 812</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Bostadsrätter	Not 10	12 329 205	12 329 205
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		42 985	75
Avräkningskonto HSB Stockholm		911 208	1 673 913
Skattefordran		64 941	0
Övriga fordringar	Not 11	177 247	344 511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	196 108	156 002
		<u>1 392 489</u>	<u>2 174 501</u>
Kassa och bank	Not 13	199 655	85
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>13 921 349</u>	<u>14 503 791</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>36 740 624</u>	<u>37 309 603</u>

**HSB Bostadsrättsförening Valfisken Mindre i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	9 004 000	9 004 000
Upplåtelseavgifter	172 000	172 000
Yttre underhållsfond	1 629 809	1 603 004
	<u>10 805 809</u>	<u>10 779 004</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 991 913	3 524 043
Årets resultat	-149 241	494 675
	<u>3 842 672</u>	<u>4 018 718</u>
Summa eget kapital	<u>14 648 481</u>	<u>14 797 722</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 20 318 460	20 351 354
	<u>20 318 460</u>	<u>20 351 354</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 65 788	131 576
Leverantörsskulder	189 249	255 310
Skatteskulder	0	365 482
Fond för Inre underhåll	330 111	330 111
Övriga skulder	Not 16 483 970	254 964
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 704 564	823 083
	<u>1 773 683</u>	<u>2 160 527</u>
Summa skulder	<u>22 092 143</u>	<u>22 511 881</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u><b>36 740 624</b></u>	<u><b>37 309 603</b></u>



**HSB Bostadsrättsförening Valfisken Mindre i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-149 241	494 675
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	482 377	475 538
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>333 136</u>	<u>970 213</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	19 307	-12 560
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-321 776</u>	<u>558 350</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>30 667</u>	<u>1 516 002</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-495 841</u>	<u>-1 610 244</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-495 841</u>	<u>-1 610 244</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-98 682</u>	<u>768 424</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-98 682</u>	<u>768 424</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-563 856</b>	<b>674 182</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 674 358</b>	<b>1 000 175</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 110 503</b>	<b>1 674 358</b>

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



## **HSB Bostadsrättsförening Valfisken Mindre 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 1,95% av anskaffningsvärdet.

#### **Fond för yttre underhåll**

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

#### **Fastighetsavgift / fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

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

#### **Inkomstskatt**

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

**HSB Bostadsrättsförening Valfisken Mindre i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2019-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Not 1</b>		
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	912 264	912 264
Hyror	3 120 700	3 094 232
Övriga intäkter	341 487	140 130
Bruttoomsättning	<u>4 374 451</u>	<u>4 146 626</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-454 993	-4 560
Hyresförluster	-18 969	0
	<b>3 900 489</b>	<b>4 142 066</b>
<b>Not 2</b>		
<b>Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	226 050	299 200
Reparationer	189 799	501 119
El	126 533	127 060
Uppvärmning	524 348	518 989
Vatten	57 824	65 468
Sophämtning	29 722	27 460
Fastighetsförsäkring	85 840	78 041
Kabel-TV och bredband	35 565	21 636
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	105 436	344 820
Förvaltningsarvoden	287 785	197 555
Övriga driftkostnader	10 243	10 019
	<u>1 679 146</u>	<u>2 191 367</u>
<b>Not 3</b>		
<b>Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	7 500	750
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 128	753
Administrationskostnader	620 008	199 173
Extern revision	8 700	8 538
Konsultkostnader	93 083	28 387
Medlemsavgifter	11 080	11 080
	<u>742 498</u>	<u>248 681</u>
<b>Not 4</b>		
<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	93 000	89 600
Revisionsarvode	2 000	0
Sociala avgifter	26 385	28 152
	<u>121 385</u>	<u>117 752</u>
<b>Not 5</b>		
<b>Räntelintäkter och liknande resultatposter</b>		
Räntelintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	484	314
Övriga räntelintäkter	1 097	1 612
	<u>1 582</u>	<u>1 926</u>
<b>Not 6</b>		
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	174 286	292 404
Övriga räntekostnader	4 580	1 773
	<u>178 866</u>	<u>294 177</u>



## HSB Bostadsrättsförening Valflisken Mindre i Stockholm

Noter		2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 7</b>	<b>Byggnader och mark</b>		
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Anskaffningsvärde byggnader	24 684 895	21 386 158
	Anskaffningsvärde mark	3 187 000	3 187 000
	Årets försäljning/utrangeringar	0	-883 591
	Årets investeringar	50 000	4 182 328
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 921 895</b>	<b>27 871 895</b>
	<b>Ingående avskrivningar</b>	<b>-5 316 994</b>	<b>-5 725 407</b>
	Årets avskrivningar	-482 377	-475 538
	Årets försäljning/utrangeringar	0	883 951
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 799 371</b>	<b>-5 316 994</b>
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>22 122 524</b>	<b>22 554 901</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	30 000 000	30 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	10 000 000	10 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	50 000 000	50 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	8 800 000	8 800 000
	<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>98 800 000</b>	<b>98 800 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	250 411	2 822 495
	Årets investeringar	445 841	-2 572 085
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>696 252</b>	<b>250 411</b>
<b>Not 9</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	500	500
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
	Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10</b>	<b>Bostadsrätter</b>		
	Bostadsrättslokaler 7001,7002,7003,7004,7005	12 329 205	12 329 205
		<b>12 329 205</b>	<b>12 329 205</b>
<b>Not 11</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>		
	Skattekonto	948	296
	Fordran medlemmar balkongbyggnation	0	276 188
	Övriga fordringar	176 299	68 027
		<b>177 247</b>	<b>344 511</b>
<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
	Förutbetalda kostnader	80 884	156 002
	Upplupna intäkter	115 224	0
		<b>196 108</b>	<b>156 002</b>

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

**HSB Bostadsrättsförening Valfisken Mindre I Stockholm**

<b>Noter</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Not 13</b>	<b>Kassa och bank</b>		
	Handelsbanken	199 655	85
		<b>199 655</b>	<b>85</b>
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
	Låneinstitut		Nästa års
	Stadshypotek	Ränta	amortering
	Lånenummer	Ränteändr	
		dag	
		3 månader	
		Belopp	
		20 384 248	65 788
		<b>20 384 248</b>	<b>65 788</b>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		20 318 460
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		20 055 308
	<b>Ställda säkerheter</b>		
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	20 590 000	20 590 000
<b>Not 15</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
	Kortfristig del av långfristig skuld	65 788	131 576
<b>Not 16</b>	<b>Övriga skulder</b>		
	Depositioner	456 370	0
	Momsskuld	0	113 539
	Källskatt	27 600	0
	Övriga kortfristiga skulder	0	141 425
		<b>483 970</b>	<b>254 964</b>
<b>Not 17</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
	Upplupna räntekostnader	19 308	22 332
	Förutbetalda hyror och avgifter	265 947	515 481
	Övriga upplupna kostnader	419 309	285 270
		<b>704 564</b>	<b>823 083</b>

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



**HSB Bostadsrättsförening Valfisker Mindre i Stockholm**

**Noter**

**2018-12-31 2017-12-31**

**Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 3/5-19

  
Daniel Costantini

  
Hanna Lövgren

  
Jan Frydman

  
Thomas Idermark

  
Ulf Roseen

  
Urika Nilsson

Vår revisionsberättelse har 3/5-2019 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Gunilla Brunnberg

  
OLA TERNE

Av föreningen vald revisor

Av HSB Räkförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Valfröken Mindre i Stockholm, org.nr. 716416-5354

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Valfröken Mindre i Stockholm för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 revisionssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå

på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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



#### *Den föreningavalda revisorns ansvar*

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

#### **Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar**

##### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Valfsken Mindre i Stockholm för år 2018 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 3 / 5 2019



Ola Trané

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

.....  
Gunilla Brunberg

Av föreningen vald revisor