



HSB Brf Valhall i Helsingborg

ÅRSREDOVISNING

2024/2025

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går avgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en månadsavgift till föreningen. De avgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare ansvarar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmning (t ex radiatorer/termostater) och bostadens ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrättsföreningar med drygt 10 000 lägenheter.

Vi på HSB vet vilket ansvarsfullt och viktigt upp-

drag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Medlemmar i HSB får lite mer

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs kostnadsfria juridiska rådgivning som är öppen vardagar kl. 9-16 på telefon 0771-472 472.

På vår hemsida hsbnvs.se hittar du bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av. Vi arrangerar även några aktiviteter per år för våra medlemmar, håll utkik på vår hemsida och anmäl dig där.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Valhall i Helsingborg, 743000-0997 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som bildades 1939. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheterna, inklusive mark, Valhall 14 och 15 i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter och en lokal. Fastigheterna är geografiskt belägna i Helsingborg med adress Östra Tallgatan 4 A-B och Planteringsvägen 54.

Inflyttning skedde under åren 1939 och 1942. Föreningen har 38 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 1 949 kvm samt 1 mindre hyresrättslokal på 25 kvm. Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök:	2 st
2 rum & kök:	28 st
3 rum & kök:	8 st

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar och föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

År 1989 genomfördes en totalrenovering av fastigheten som bland annat innebar stambyte och badrumsrenovering samt installation av hissar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts av föreningens förvaltare samt ansvarig underhållsplanerare från HSB Skåne den 30:e april 2025. Underhållsplanen är uppdaterad 20250430.

Mindre löpande underhåll har gjorts under året samt installation av ny energisnålare belysning i källare och på vind.

För de närmsta tio åren planeras följande:

Åtgärder på hissar, status bottenavlopp och värmeledningar samt underhåll på tak.

Ekonomi

Notera att beloppen nedan är avrundade till jämna tusental.

Årets resultat blev 274 000 kr, jämfört med 364 000 kr förra året.

Resultat efter disposition av underhåll blev 252 000 kr, jämfört med 295 000 kr förra året. Detta resultat tar hänsyn till planerade underhållskostnader de närmaste tjugo åren.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den 31 augusti 2025 var behållningen ca 1 695 000 kr.

Avgifterna höjdes med 2 % den 1 januari 2025. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna den 1 november 2025 med 2 %.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 januari 2025.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Mohamad Abu Hashesh, ordförande

Emil Kjellberg

Sonny Jonsson

Jacob Liljekvist

Revisorer

Enligt stadgarna ska föreningen ha två revisorer. En föreningsvald som väljs på stämman och en som utses av HSB Riksförbund. Föreningsvald revisor har varit Viola Nilsson.

Mål för verksamheten

Föreningen har följande mål för sin verksamhet:

- En långsiktigt tryggad och sund ekonomi för att hålla fastigheterna i gott skick.
- Ett tryggt boende och en välvårdad fastighet som ska kunna ge ett positivt "första intryck".

Målen kan omsättas i handling genom:

- Fortlöpande översyn av föreningens intäkter, kostnader, finansiering och övriga avtalsförhållanden.
- Fokus på amortering av föreningens lån.
- Värdeskapande åtgärder för föreningen och bostadsrättshavarna och ökat funktionsvärde i fastigheterna.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 42, varav 38 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning (tkr)	2 473	2 417	2 337	2 332
Resultat efter finansiella poster (tkr)	274	364	180	27
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	252	295	194	174
Soliditet (%)	24	22	18	16
Årsavgift (kr/kvm)	1 250	1 233	1 196	1 185
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	97	96	-	-
Energikostnad el, värme & VA (kr/kvm)	279	268	260	227
Skuldsättning (kr/kvm)	5 144	5 365	5 839	6 313
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	5 210	5 434	-	-
Sparande, kr/kvm	363	409	-	-
Räntekänslighet i %	4	4	5	5
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	9 760	10 078	11 392	10 944

Årsavgiften beräknas bara på boendeytan. De andra nyckeltalen beräknas på totalytan som är 1974 kvm.

Föreningens **soliditet** visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

I årsavgiften ingår värme, vatten och TV-avgift.

Nyckeltalet **sparande** avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus elstöd som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7 %
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

Överlåtelsevärde anges inte om endast 1 bostadsrätt överlåtits.

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum).

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	38 164	45 000	560 055	2 045 854	363 890
Disposition enligt stämmobeslut				363 890	-363 890
Till fond för yttre underhåll			122 000	-122 000	
Från fond för yttre underhåll			-99 746	99 746	
Årets resultat					273 868
Vid årets slut	38 164	45 000	582 309	2 387 490	273 868

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

	År 2025	År 2024
Årets resultat	273 868	363 890
Från fond för yttre underhåll*	99 746	53 021
Till fond för yttre underhåll**	-122 000	-122 000
Resultat efter disposition av underhåll	251 614	294 911

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 387 490,00
Årets resultat	273 868,29
Balanseras i ny räkning	2 661 358,29

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-09-01- 2025-08-31</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		2 473 466	2 417 402
Övriga rörelseintäkter		35 848	75 129
Summa rörelsens intäkter		2 509 314	2 492 531
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 318 509	-1 204 245
Planerat underhåll		-99 746	-53 021
Övriga externa kostnader	3	-220 272	-231 560
Personalkostnader och arvoden	4	-52 771	-49 973
Avskrivningar		-342 842	-342 842
Summa rörelsens kostnader		-2 034 140	-1 881 641
Rörelseresultat		475 174	610 890
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 561	16 615
Räntekostnader och liknande resultatposter		-220 867	-263 615
Summa finansiella poster		-201 306	-247 000
Resultat efter finansiella poster		273 868	363 890
Årets resultat		273 868	363 890

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	12 105 903	12 444 979
Inventarier, verktyg och installationer	6	22 601	26 368
Summa materiella anläggningstillgångar		12 128 504	12 471 347
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		12 129 004	12 471 847
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		24 663	13 278
Övriga fordringar		34 312	9 776
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 695 163	1 500 802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 616	32 322
Summa kortfristiga fordringar		1 789 754	1 556 178
Summa omsättningstillgångar		1 789 754	1 556 178
SUMMA TILLGÅNGAR		13 918 758	14 028 025

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		38 164	38 164
Upplåtelseavgifter		45 000	45 000
Fond för yttre underhåll		582 309	560 055
Summa bundet eget kapital		665 473	643 219
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		2 387 490	2 045 854
Årets resultat		273 868	363 890
Summa fritt eget kapital		2 661 358	2 409 744
Summa eget kapital		3 326 831	3 052 963
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	4 674 379	5 186 379
Summa långfristiga skulder		4 674 379	5 186 379
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	5 479 850	5 403 850
Leverantörsskulder		74 075	36 098
Aktuella skatteskulder		7 935	5 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		355 688	342 912
Summa kortfristiga skulder		5 917 548	5 788 683
Summa skulder		10 591 927	10 975 062
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 918 758	14 028 025

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	273 868	363 890
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar	342 843	342 843
	616 711	706 733
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	616 711	706 733
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-39 215	-24 943
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	52 865	-15 809
Kassaflöde från den löpande verksamheten	630 361	665 981
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-436 000	-936 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-436 000	-936 000
Årets kassaflöde	194 361	-270 019
Likvida medel vid årets början	1 500 802	1 770 821
Likvida medel vid årets slut	1 695 163	1 500 802

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktnad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
- Byggnader	1,86%
- Om- och tillbyggnader	10 %

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 436 258	2 380 922
Hyror	37 208	36 480
	<u>2 473 466</u>	<u>2 417 402</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	27 726	37 971
Övriga intäkter	8 122	37 158
	<u>35 848</u>	<u>75 129</u>
Summa	2 509 314	2 492 531

Årsavgifterna höjdes med 2 % per den 1 januari 2025. Övriga avgifter avser andrahandsupplåtelse. Övriga intäkter för 2024 består till största delen av elstöd samt vidarefakturerering till medlemmar. I årsavgiften ingår värme, vatten och TV-avgift.

Not 2 Drift

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Energi	87 171	71 624
Uppvärmning	280 538	272 431
Vatten	183 898	185 558
Renhållning	42 539	46 699
Löpande underhåll	227 246	155 723
Fastighetsservice	366 096	348 663
Fastighetsförsäkring	38 166	35 885
Kommunikation	25 963	24 232
Fastighetsavgift/-skatt	66 892	63 430
Summa	1 318 509	1 204 245

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Förvaltningskostnader	116 457	123 955
Förluster på fordringar	4 426	-
Bevakning	29 334	3 399
Advokatkostnader	31 647	67 843
Arvode extern revisor	14 000	11 750
Medlemsavgifter	24 408	24 613
Summa	220 272	231 560

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Styrelse	40 300	38 100
Sociala kostnader	12 471	11 873
Summa	52 771	49 973

Enligt stämmobeslut arvoderas styrelsen med 0,5 inkomstbasbelopp.

Föreningen har inga anställda.

Not 5 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	18 231 154	18 231 154
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	18 231 154	18 231 154
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 811 175	-5 472 100
Årets avskrivningar	-339 076	-339 075
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 150 251	-5 811 175
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	25 000	25 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	25 000	25 000
Utgående redovisat värde	12 105 903	12 444 979
varav byggnader	12 080 903	12 419 979
varav mark	25 000	25 000

Den totala avskrivningen för byggnader samt om- och tillbyggnader är 339 075 kr. I tidigare om- och tillbyggnader ingår porttelefon från 2017, antennenläggning från år 2004 och låssystem från år 2009.

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	24 200 000	6 800 000	31 000 000
Hyreshus lokaler	107 000	31 000	138 000
Summa	24 307 000	6 831 000	31 138 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	73 029	73 029
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 029	73 029
Ingående ackumulerade avskrivningar	-46 661	-42 894
Årets avskrivningar	-3 767	-3 767
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 428	-46 661
Utgående redovisat värde	22 601	26 368

Avser utemöbler och övervakningskamera.

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-08-31	2024-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-08-31	2024-08-31
Stadshypotek	0,95%	2026-06-01	2026-06-01	3 072 000	3 168 000
Stadshypotek	2,831%	2026-03-03	2026-03-03	2 207 850	2 347 850
Stadshypotek	2,80%	2028-06-01	2028-06-01	2 760 000	2 880 000
Stadshypotek	3,53%	2027-12-01	2027-12-01	2 114 379	2 194 379
Summa				10 154 229	10 590 229

varav kortfristig del 5 479 850 5 403 850

varav långfristig del 4 674 379 5 186 379

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas numer de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom de som ska amorteras det kommande året.

Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 7 974 229 kr om 5 år. Eventuella nya lån för finansiering av underhåll/investeringar är ej medräknade.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	15 965 000	15 965 000
Varav obelånade	-	-
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	15 965 000	15 965 000

Underskrifter

Helsingborg, 2025 - 12 - 01

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter

Mohamad Abu-Hashesh
Ordförande

Sonny Jonsson

Emil Kjellberg

Jacob Liljekvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra digitala underskrifter

Viola Nilsson
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557563726804

Dokument

101 Valhall årsredovisning 2025 signering.pdf
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2025-12-01 08:22:05 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2025-12-09 09:03:56 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Mohamad Abu Hashesh (MAH)
mohamad198659@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MOHAMAD AHMAD ABU HASHESH"
Signerade 2025-12-01 09:09:36 CET (+0100)

Jacob Liljekvist (JL)
jacob.liljekvist@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jacob Magnus Daniel Liljekvist"
Signerade 2025-12-08 10:33:11 CET (+0100)

Sonny Jonsson (SJ)
sonnyjonsson@msn.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SONNY JONSSON"
Signerade 2025-12-01 09:01:23 CET (+0100)

Emil Kjellberg (EK)
emilkjellberg@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Emil
Kjellberg"
Signerade 2025-12-04 10:20:29 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557563726804

Viola Nilsson (VN)
viola@viobex.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"VIOLA NILSSON"
Signerade 2025-12-01 15:09:13 CET (+0100)

Thaha Osman (TO)
thaha.osman@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THAHA OSMAN"
Signerade 2025-12-09 09:03:56 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Valhall i Helsingborg, org.nr. 743000-0997

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Valhall i Helsingborg för räkenskapsåret 2024-09-01--2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 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 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 revisionssed 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 Brf Valhall i Helsingborg för räkenskapsåret 2024-09-01--2025-08-31 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.

Helsingborg

Digitalt signerat av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Viola Nilsson
Av föreningen vald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557563727715

Dokument

101 RB Valhall 20250831 signering.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-12-01 08:31:34 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2025-12-09 09:02:47 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Viola Nilsson (VN)

viola@viobex.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"VIOLA NILSSON"

Signerade 2025-12-01 15:10:57 CET (+0100)

Thaha Osman (TO)

thaha.osman@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"THAHA OSMAN"

Signerade 2025-12-09 09:02:47 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



ORDLISTA

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

Förvaltningsberättelsen

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

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

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

resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

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

Kassa och bank

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

Långfristiga skulder

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

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

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

Slutligen

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

[illegible]

[illegible]



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne