

Bostadsrättsföreningen

Valaskjalf

Årsredovisning 2019

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS ÅRSREDOVISNING – SÅ HÄR TOLKAR DU DEN

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Ger en beskrivning av föreningens verksamhet. T.ex. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

RESULTATRÄKNINGEN

Redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täckts av intäkterna.

Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar – När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna (noterna) redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

BALANSRÄKNINGEN

Beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år.

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital – är t.ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital – utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder – ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder – ska betalas inom ett år och kan t.ex. vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter och obetalda leverantörsfakturor som ska betalas inom ett år.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (NOTER)

Skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.


Brf Valaskjalf

Org nr 716417-9744

Årsredovisning 2019

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.



Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Valaskjalf får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen har en hemsida: valaskjalf.se.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Valaskjalf 12, bebyggdes 1982. Föreningen registrerades 1983-01-03. Fastigheten är belägen på Sveavägen 66-72 i Djursholm, Danderyds kommun. På fastigheten finns fyra terrasshus med källare innehållande 32 lägenheter, två lokaler och ett garage med 30 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

8 stycken	2 rum och kokvrå,
16 stycken	2 rum och kök,
8 stycken	3 rum och kök

Total bostadsyta: 2 227 m²

Total lokalyta: 858 m²

Föreningens fastighet har under året varit försäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

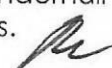
Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Trappstädningen har utförts av Almestar Multiservice AB.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov och kompletteras kontinuerligt av styrelsen. Planen, som finns tillgänglig på föreningens hemsida (valaskjalf.se), baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Planerade åtgärder de närmaste fem åren är följande: Reparation och underhåll avloppssystem, byte av varmvattenberedare och energibesparande åtgärder. Underhåll eller utbyte av fönster där behov finns, främst takfönster samt målning av trapphus.



Utförda underhållsåtgärder	År
Ny torktumlare hus 66	2019
Reparation, målning plåtskoning av väggar mellan uteplatser/terrasser	2019
Reparation och målning av plåt hus 66-72	2018-2019
Reparation fasad pga frostskada hus 68	2018
Utbyte vägg i grovsoprum pga vattenskada	2018
Obligatorisk ventilationskontroll	2018
Byte av tvättmaskin och torkskåp	2017
Rep och underhåll av varmvattenberedare/värmepump	2017
Byte av garageport	2016
Reparation och byte av hänggrännor och stuprör samt byte av trasigt taktegel	2015-2016
Spolning av samtliga spillvattenledningar	2015
Installation av fiber	2015
Byte av takfönster	2014
Byte av tak	2014
Installation av bergvärme för varmvatten	2010

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året utfört löpande underhåll för 34 206 kr. Det periodiska underhållet som utförts under året uppgår till 330 251 kronor och består av reparationer av tak på hus 70-72, målning av trä och plåtarbeten mellan balkongerna och installation av ny torktumlare hus 66. Föreningen har dessutom köpt en ny gräsklippare som aktiverats och skrivs av under 5 år. Föreningens anslutning till Kabel-TV avslutades 2019-04-30 av Transit/Telia.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Försäkringsbolaget har tagit bort det kollektiva bostadsrättstillägget som föreningen tidigare haft, så varje medlem behöver säkerställa att det nu ingår i deras hemförsäkring. Föreningen planerar att utföra renovering av avloppsrör och filmning under våren 2020 samt skrapning/spolning av rör hösten 2020.



MEDLEMSINFORMATION

Styrelse, revisorer och valberedning

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 41 stycken, vid årets slut var medlemsantalet 40 stycken.

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2019-05-21 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Siri Bowallius Thomas Öhrman Kicki Mossberg Thomas Green	Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleant	Jerry Ramse	
Valberedning	Jonas Norberg Anita Waerner	
Revisorer	Roger Ehrman, Revisab KB, Täby Pernilla Neuman, internrevisor	Ordinarie Suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 13 protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2019-05-21.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-21.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	1 415	1 411	1 407	1 389	1 381
Resultat efter finansiella poster	tkr	5	-119	67	-34	146
Kassalikviditet	%	141	108	121	99	94
Soliditet	%	36	35	35	32	34
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	588	588	588	588	581
Vattenkostnad per kvm totyta	kr	22	22	22	21	26
Värme- & elkostnad per kvm totyta	kr	54	53	57	78	72
Fastighetslån per kvm totyta	kr	2 510	2 591	2 669	2 748	2 807
Genomsnittlig skuldränta	%	1,24	0,98	0,85	0,99	1,37

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1



FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	2 629 708	2 013 600	-80 332	-118 924	4 444 052
Avsättning till fond för yttre underhåll		156 000	-156 000		
lanspråktagande av underhållsfond		-275 000	275 000		
Omföring av föregående års resultat			-118 924	118 924	
Årets resultat				4 591	4 591
Belopp vid årets utgång	2 629 708	1 894 600	-80 256	4 591	4 448 643

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-80 256
Årets resultat	4 591
	<hr/>
kronor	-75 665

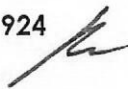
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	133 812
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	22 188
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-150 000
Balanseras i ny räkning	-81 665
	<hr/>
kronor	-75 665

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.



Resultaträkning	Not	2019	2018
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 414 828	1 411 080
Övriga rörelseintäkter		0	26 284
Summa rörelseintäkter		1 414 828	1 437 364
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-882 538	-1 054 112
Övriga externa kostnader		-97 673	-96 657
Personalkostnader	4	-38 866	-33 471
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-294 218	-293 352
Summa rörelsekostnader		-1 313 295	-1 477 592
Rörelseresultat		101 533	-40 228
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 942	-78 696
Summa finansiella poster		-96 942	-78 696
Resultat efter finansiella poster		4 591	-118 924
Årets resultat		4 591	-118 924



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	11 804 411	12 097 771
Maskiner och inventarier	7	3 432	0
Summa anläggningstillgångar		11 807 843	12 097 771
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6 740	8 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 901	45 502
Summa kortfristiga fordringar		68 641	54 302
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	629 264	582 642
Summa kassa och bank		629 264	582 642
Summa omsättningstillgångar		697 905	636 944
Summa tillgångar		12 505 748	12 734 715
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 629 708	2 629 708
Fond för yttre underhåll		1 894 600	2 013 600
Summa bundet eget kapital		4 524 308	4 643 308
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-80 256	-80 331
Årets resultat		4 591	-118 924
Summa fritt eget kapital		-75 665	-199 255
Summa eget kapital		4 448 643	4 444 053
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	7 561 741	7 698 372
Summa långfristiga skulder		7 561 741	7 698 372
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	181 136	240 476
Leverantörsskulder		76 842	105 294
Övriga skulder	10	9 480	10 896
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		227 906	235 624
Summa kortfristiga skulder		495 364	592 290
Summa eget kapital och skulder		12 505 748	12 734 715

Kassaflödesanalys	2019	2018
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	4 591	-118 924
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	294 218	293 352
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	298 809	174 428
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-14 339	-483
Förändring av leverantörsskulder	-28 451	41 532
Förändring av kortfristiga skulder	-9 135	22 353
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	246 884	237 830
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	0
Förvärv/försäljning av inventarier	-4 290	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 290	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	0
Förändring av långfristiga skulder	-195 971	-240 476
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-195 971	-240 476
Årets kassaflöde	46 623	-2 646
Likvida medel vid årets början	582 642	585 288
Likvida medel vid årets slut	629 265	582 642



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	75 år
Tillkommande utgifter	10-30 år
Markanläggning	20 år
Maskiner	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 8 400 209 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.



Not 2 Nettoomsättning

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter bostadsrätter	1 310 443	1 310 442
Hyra lokaler	4 800	4 800
Hyra garage	92 400	94 200
Övriga intäkter	5 683	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 502	1 638
Summa	1 414 828	1 411 080

Not 3 Driftskostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Löpande underhåll	34 206	90 802
Periodiskt underhåll	330 251	390 685
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	57 868	77 392
Vatten- och avloppsavgifter	68 511	67 222
Uppvärmning och elavgifter	167 160	160 985
Renhållning	77 367	75 221
Snöröjning	38 047	40 083
Förbrukningsinventarier/materiel	4 446	10 979
Fastighetsförsäkringar	31 634	26 361
Tv, bredband, telefoni	22 944	66 339
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	50 104	48 044
Summa	882 538	1 054 113

Not 4 Personalkostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arvoden till styrelsen	31 999	25 329
Löner och ersättningar till övriga anställda	0	999
Sociala avgifter enligt lag och avtal	6 867	7 143
Summa	38 866	33 471

Föreningen har inga anställda under året. Arvoden till styrelsen utgår enligt beslut på föreningsstämma.



Not 5 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	15 146 148	15 146 148
Utgående anskaffningsvärde	15 146 148	15 146 148
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 642 960	-4 349 608
Årets avskrivning	-293 360	-293 352
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 936 320	-4 642 960
Mark	1 594 583	1 594 583
Summa bokfört värde	11 804 411	12 097 771
Taxeringsvärde byggnader	23 909 000	21 691 000
Taxeringsvärde mark	20 695 000	14 435 000
	44 604 000	36 126 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	44 000 000	35 600 000
Lokaler	604 000	526 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	13 296 400	13 296 400
	13 296 400	13 296 400

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde maskiner	0	0
Årets anskaffningar	4 290	0
Ackumulerad avskrivning	0	0
Årets avskrivning	-858	0
Summa	3 432	0



Not 8 Kassa och bank

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Kassa	3 500	3 500
Nordea företagskonto	593 488	546 865
Nordea sparkonto företag	32 277	32 277
Summa	629 265	582 642

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering</u> <u>kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
SEB	1,49%	24 340	693 690	3 mån bind
SEB	1,49%	37 600	1 250 200	3 mån bind
Nordea Hypotek AB	1,37%	35 976	1 547 162	3 mån bind
Nordea Hypotek AB	1,35%	43 200	1 566 000	3 mån bind
Nordea Hypotek AB	1,03%		1 621 960	3 mån bind
Nordea Hypotek AB	1,23%	40 020	1 063 865	3 mån bind
Summa fastighetslån		181 136	7 742 877	

Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

Summa långfristig del

-181 136
7 561 741

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

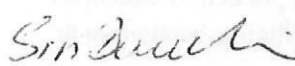
6 837 197

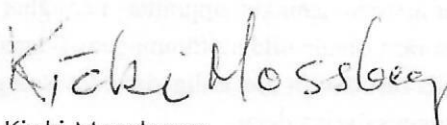


Not 10 Övriga kortfristiga skulder


	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Personalskatt	5 596	5 595
Sociala avgifter	3 884	5 301
Summa	9 480	10 896

Djursholm 2020-05-05

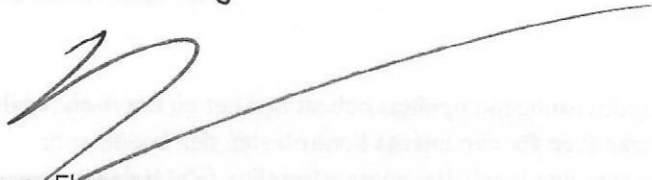

Siri Bowallius
Ordförande


Kicki Mossberg


Thomas Öhrman


Thomas Green

Min revisionsberättelse har lämnats
Täby 2020-05-08


Roger Ehrman
Revisab KB, Täby

Revisab

1

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Valaskjalf, org.nr. 716417-9744

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Valaskjalf för år 2019. 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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.



Revisab

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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Valaskjalf för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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



Revisab

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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.

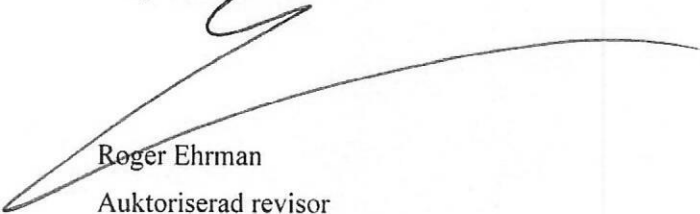
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.



Revisab

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Täby 2020-05-08



Roger Ehrman

Auktoriserad revisor

CASTOR

CASTOR

OMTANKE OCH TRYGGHET

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. 60 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Vi kan också vara bostadsrättsföreningen behjälplig med värdering av fastigheter och bostadsrätter. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.