

Bostadsrättsföreningen
Valaskjalf
Årsredovisning 2020

ORIGINAL

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.

Årsredovisning

för

Brf Valaskjalf

716417-9744

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Valaskjalf får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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 baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Planerade åtgärder de närmaste fem åren är följande: Underhåll av fönster, målning av trapphus samt utreda eventuell behov av uppdatering dörrlås/säkerhet. Byte av varmvattenberedare hus 66-68.



Utförda underhållsåtgärder	År
Byte varmvattenberedare hus 70-72	2020
Underhåll och spolning av avloppsstammar i garaget	2020
Ny torktumlare hus 72	2020
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 frostskaada 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

Beskattnig

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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 periodiskt underhåll för ca 575 000 kronor och det består av installation av ny torktumlare hus 72, byte varmvattenberedare, installation tempareuturgivare, reparation och underhåll av avloppsrör i källaren samt spolning och filmning av avloppsrör under källargolvet. Föreningen har även påbörjat radonmätning. Tecknat jouravtal med Svanströms VVS.

Försäkringsbolaget har tagit bort det kollektiva bostadsrättillägget som föreningen tidigare haft, så varje medlem behöver säkerställa att det nu ingår i deras hemförsäkring.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen planerar att flytta sina två lån hos SEB och samla alla lån hos Nordea. Föreningen planerar dessutom spolning och filmning av alla stående stammar (genomfört januari 2021).

Radonmätning avslutas. Radonmätning (godkänd 2021-03-02) visar att samtliga testade lägenheter ligger under gränsvärdet 200 Bq/m³ med god marginal. Spackling och målning av 66:ans entré som är mycket sliten. Höja depositionsavgiften för garagets fjärrkontroll till 1000 kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början och slut var antalet medlemmar 40 stycken.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2020-05-25 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Siri Bowallius Thomas Öhrman Kicki Mossberg Thomas Green	Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleant	Stephanie Hsieh Albrektsson	
Valberedning	Jonas Norberg Anita Waerner	
Revisorer	Roger Ehrman, Revisab KB, Täby Jonas Norberg, internrevisor	Ordinarie Suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret haft elva protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2020-05-25.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-21.



Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 412	1 415	1 411	1 407	1 389
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-249	5	-119	67	-34
Kassalikviditet (%)	115,0	140,9	107,5	121,0	99,2
Soliditet (%)	34,9	35,6	34,9	35,0	32,4
Årsavgift bostäder, snitt per kvm (kr)	588	588	588	588	588
Vattenkostnad per kvm totyta (kr)	25	22	22	22	21
Värme- och elkostnad per kvm totyta (kr)	46	54	53	57	78
Fastighetslån per kvm totyta (kr)	2 451	2 510	2 591	2 669	2 748
Skuldränta (%)	1,4	1,2	0,9	0,8	0,9

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 629 708	1 894 600	-80 256	4 591	4 448 643
Avsättning yttre UH fond lanspråktagande yttre UH fond		156 000	-156 000		0
		-150 000	150 000		0
Omföring av föregående års resultat:			4 591	-4 591	0
Årets resultat				-248 914	-248 914
Belopp vid årets utgång	2 629 708	1 900 600	-81 665	-248 914	4 199 729

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-81 665
årets förlust	-248 914
	-330 579

behandlas så att

stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	133 812
utöver stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	1 188
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-385 000
i ny räkning överföres	-80 579
	-330 579

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 412 235	1 414 828
Summa rörelseintäkter		1 412 235	1 414 828
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 116 348	-882 538
Övriga externa kostnader		-104 127	-97 673
Personalkostnader	4	-39 051	-38 866
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-294 726	-294 218
Summa rörelsekostnader		-1 554 252	-1 313 295
Rörelseresultat		-142 017	101 533
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 897	-96 942
Summa finansiella poster		-106 897	-96 942
Resultat efter finansiella poster		-248 914	4 591
Resultat före skatt		-248 914	4 591
Årets resultat		-248 914	4 591



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	11 510 543	11 804 411
Maskiner och inventarier	7	2 574	3 432
Summa materiella anläggningstillgångar		11 513 117	11 807 843
Summa anläggningstillgångar		11 513 117	11 807 843
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		14 028	6 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 340	61 901
Summa kortfristiga fordringar		77 368	68 641
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	436 681	629 264
Summa kassa och bank		436 681	629 264
Summa omsättningstillgångar		514 049	697 905
SUMMA TILLGÅNGAR		12 027 166	12 505 748



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 629 708	2 629 708
Fond för yttre underhåll		1 900 600	1 894 600
Summa bundet eget kapital		4 530 308	4 524 308
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-81 665	-80 256
Årets resultat		-248 914	4 591
Summa fritt eget kapital		-330 579	-75 665
Summa eget kapital		4 199 729	4 448 643
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	7 380 605	7 561 741
Summa långfristiga skulder		7 380 605	7 561 741
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	181 136	181 136
Leverantörsskulder		43 851	76 842
Övriga skulder	10	0	9 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		221 845	227 906
Summa kortfristiga skulder		446 832	495 364
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 027 166	12 505 748



Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-248 914	4 591
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	294 726	294 218
Resultat efter finansiella poster	45 812	298 809
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-8 727	-14 339
Förändring av leverantörsskulder	-32 991	-28 451
Förändring av kortfristiga skulder	-15 541	-9 135
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 447	246 884
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-4 290
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-4 290
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-181 136	-195 971
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-181 136	-195 971
Årets kassaflöde	-192 583	46 623
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	629 264	582 642
Likvida medel vid årets slut	436 681	629 265



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om 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.



Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 310 442	1 310 443
Hyror lokaler	4 800	4 800
Hyror garage- och parkeringsplatser	92 680	92 400
Övriga intäkter	0	5 683
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 313	1 502
	1 412 235	1 414 828

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Löpander underhåll	69 293	34 206
Periodiskt underhåll	574 006	330 251
Fastighetsskötsel/städning entreprand	46 552	57 868
Vatten- och avloppsavgifter	78 188	68 511
Uppvärmning och elavgifter	141 977	167 160
Renhållning	93 006	77 367
Snöröjning	9 166	38 047
Förbrukningsmaterial	759	4 446
Fastighetsförsäkringar	42 993	31 634
TV, bredband och telefoni	8 640	22 944
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	51 768	50 104
	1 116 348	882 538

Not 4 Personalkostnader

	2020	2019
Arvoden till styrelsen	31 997	31 999
Sociala avgifter	7 054	6 867
	39 051	38 866

Arvoden till styrelsen utgår enligt beslut på föreningsstämma.



Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 146 148	15 146 148
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 146 148	15 146 148
Ingående avskrivningar	-4 936 320	-4 642 960
Årets avskrivningar	-293 868	-293 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 230 188	-4 936 320
Mark	1 594 583	1 594 583
Utgående värde mark	1 594 583	1 594 583
Utgående redovisat värde	11 510 543	11 804 411
Taxeringsvärden byggnader	23 909 000	23 909 000
Taxeringsvärden mark	20 695 000	20 695 000
	44 604 000	44 604 000
Bokfört värde byggnader	9 915 960	10 209 828
Bokfört värde mark	1 594 583	1 594 583
	11 510 543	11 804 411

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:
bostäder 44 000 000 kronor, lokaler 604 000 kronor.

Not 6 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	13 296 400	13 296 400
	13 296 400	13 296 400

Not 7 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 290	0
Årets anskaffningar	0	4 290
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 290	4 290
Ingående avskrivningar	-858	0
Årets avskrivningar	-858	-858
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 716	-858
Utgående redovisat värde	2 574	3 432



Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel		
Kassa	3 500	3 500
Nordea företagskonto	400 904	593 488
Nordea sparkonto företag	32 277	32 277
	436 681	629 265

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31
SEB	1,37	3 mån	1 212 600
SEB	1,37	3 mån	669 350
Nordea Hypotek AB	1,22	3 mån	1 522 800
Nordea Hypotek AB	1,20	3 mån	1 511 186
Nordea Hypotek AB	1,24	3 mån	1 023 845
Nordea Hypotek AB	0,89	3 mån	1 621 960
			7 561 741
Kortfristig del av långfristig skuld			181 136

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 6 656 061 kr.



Not 10 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalskatt	0	5 596
Sociala avgifter	0	3 884
	0	9 480

Djursholm 2021-05-05



Siri Bowallius
Ordförande



Thomas Öhrman
Ledamot



Kicki Mossberg
Ledamot



Thomas Green
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-09

Revisab KB, Täby



Roger Ehrman
Auktoriserad revisor

Revisab

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 2020. 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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



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 2020 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 revisionsred 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 2021-05-09



Roger Ehrman
Auktoriserad revisor

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.