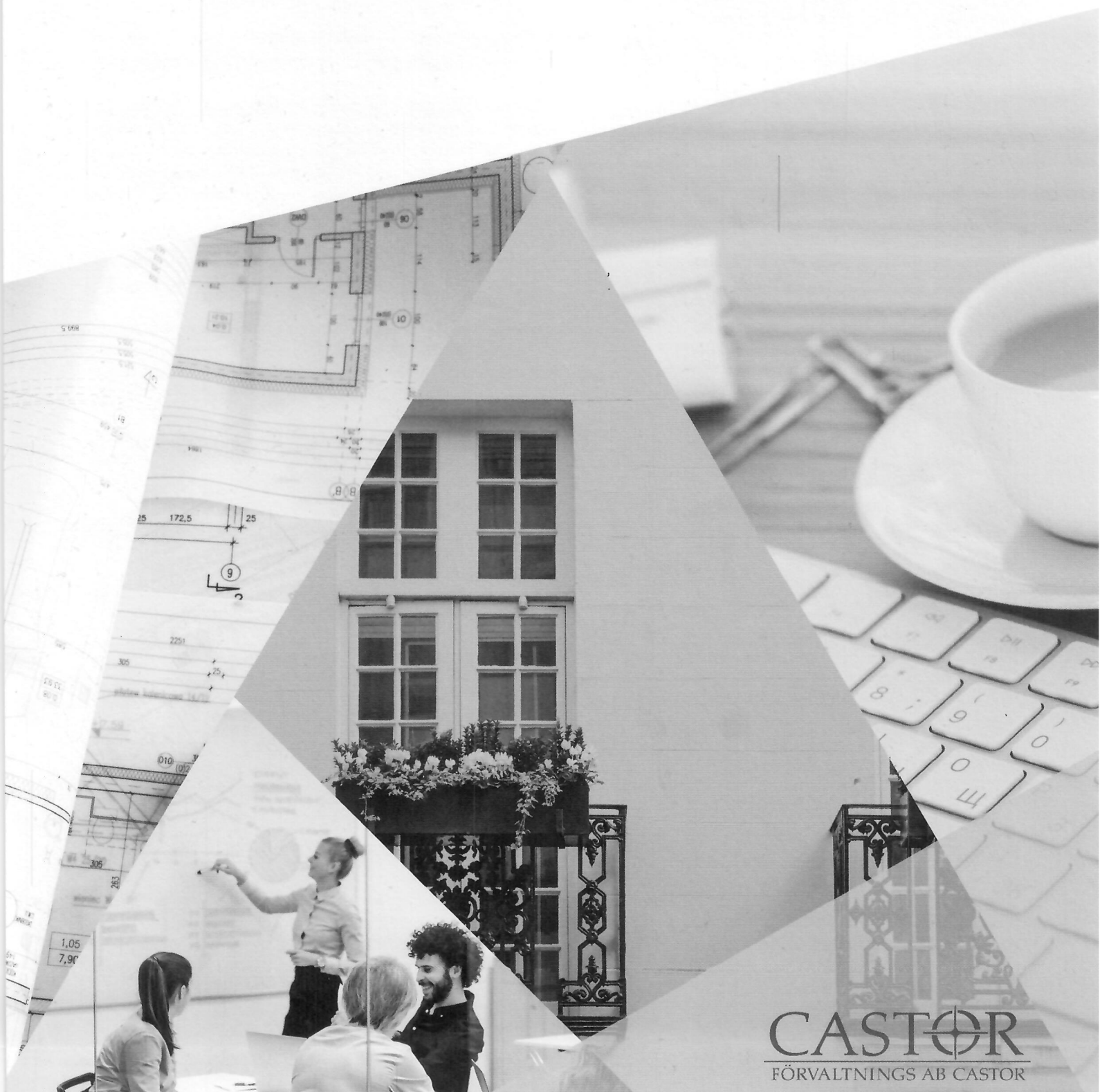


Bostadsrättsföreningen
Valaskjalf
Årsredovisning 2021



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. Te.x. 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 täcks 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, d v s 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 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 när 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.

Styrelsen för Brf Valaskjalf får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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: Målning av trapphus plan 1-3, översyn över dörrlås/säkerhet. Byte av varmvattenberedare hus 66-68. Utvärdering av om takfönster behöver underhållas/bytas.

Utförda underhållsåtgärder	År
Målning och kittning av fönster	2021
Målning entréplan	2021
Underhåll av avloppssystem, lodrätta rör	2021
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 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 hängrännor 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 1 459 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 740 000kr. Det största består av underhåll av avloppssystem, spolning och filmning av lodrätta rör, målning och kittning av fönster samt målning entréplan. Vidare har mögel sanerats från tvättstuga i hus 66. Underhåll värmepump i hus 66/68.

Enligt stämmobeslut 2021 har träd söder om 66:an sågats ner under hösten. Träden valdes ut av de boende i huset. Då den aktuella ytan ligger mycket nära brf Grim parks mark, utan tydlig tomtmarkering, togs kontakt med deras styrelse. Grim park motsatte sig bestämt att träd tas bort på deras mark. Därför möttes representanter från båda styrelserna för att gemensamt avgöra om, och eventuellt vilka, av de utvalda träden som står på Grim Parks mark. De träd som befanns stå på brf Valaskjalfs mark sågades ner enligt framfört önskemål.

Föreningen har utökat lån från Nordea med 400 000 kr för att finansiera det omfattande underhållsarbetet. Två lån från SEB är flyttade till Nordea som erbjöd bästa räntan.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Byte av takfläktar. OVK garage. Fortsatt injustering av varmvatten i hus 66 och 68, ev byte av varmvattenberedare. Översyn över lås och nycklar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 40, och vid årets slut 38. Det har skett 5 överlåtelser under året.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2021-05-25 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 tretton protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2021-05-25.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-21.

Flerårsöversikt	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 481	1 412	1 415	1 411	1 407
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-409	-249	5	-119	67
Kassalikviditet (%)	187,9	115,0	140,9	107,5	121,0
Soliditet (%)	31,9	34,9	35,6	34,9	35,0
Årsavgift bostäder, snitt per kvm (kr)	603	588	588	588	588
Vattenkostnad per kvm totyta (kr)	24	25	22	22	22
Värme- och elkostnad per kvm totyta (kr)	48	46	54	53	57
Fastighetslån per kvm totyta (kr)	2 541	2 451	2 510	2 591	2 669
Skuldränta (%)	0,6	1,4	1,2	0,9	0,8

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	1 900 600	-81 665	-248 914	4 199 729
Avsättning yttre UH fond ianspråktagande yttre UH fond		135 000 -385 000	-135 000 385 000		0 0
Omföring av föregående års resultat:			-248 914	248 914	0
Årets resultat				-409 959	-409 959
Belopp vid årets utgång	2 629 708	1 650 600	-80 579	-409 959	3 789 770

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-80 579
årets förlust	-408 959
	-489 538

behandlas så att

stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	135 000
utöver stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	0
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-740 000
i ny räkning överföres	115 462
	-489 538

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 480 923	1 412 235
Summa rörelseintäkter		1 480 923	1 412 235
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 387 997	-1 116 348
Övriga externa kostnader		-116 361	-104 127
Personalkostnader	4	-39 051	-39 051
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-294 731	-294 726
Summa rörelsekostnader		-1 838 140	-1 554 252
Rörelseresultat		-357 217	-142 017
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 742	-106 897
Summa finansiella poster		-51 742	-106 897
Resultat efter finansiella poster		-408 959	-248 914
Resultat före skatt		-408 959	-248 914
Årets resultat		-408 959	-248 914

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 6	11 216 675	11 510 543
Maskiner och inventarier	7	1 711	2 574
Summa materiella anläggningstillgångar		11 218 386	11 513 117

Summa anläggningstillgångar 11 218 386 11 513 117

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		18 071	14 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 158	63 340
Summa kortfristiga fordringar		80 229	77 368

Kassa och bank

Kassa och bank	8	586 692	436 681
Summa kassa och bank		586 692	436 681

Summa omsättningstillgångar 666 921 514 049

SUMMA TILLGÅNGAR 11 885 307 12 027 166

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 629 708

2 629 708

Fond för yttre underhåll

1 650 600

1 900 600

Summa bundet eget kapital

4 280 308

4 530 308

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-80 579

-81 665

Årets resultat

-408 959

-248 914

Summa fritt eget kapital

-489 538

-330 579

Summa eget kapital

3 790 770

4 199 729

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

7 739 658

7 380 605

Summa långfristiga skulder

7 739 658

7 380 605

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skuld till kreditinstitut

9

100 000

181 136

Leverantörsskulder

73 357

43 851

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

181 522

221 845

Summa kortfristiga skulder

354 879

446 832

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 885 307

12 027 166

Kassaflödesanalys

Not

2021-01-01
-2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-408 959

-248 914

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

294 731

294 726

**Kassaflöde från den löpande verksamheten
före förändring av rörelsekapital**

-114 228

45 812

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-2 861

-8 727

Förändring av leverantörsskulder

29 506

-32 991

Förändring av kortfristiga skulder

-40 321

-15 541

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-127 904

-11 447

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

400 000

0

Amortering av lån

-122 083

-181 136

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

277 917

-181 136

Årets kassaflöde

150 013

-192 583

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

436 681

629 264

Likvida medel vid årets slut

586 694

436 681

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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 342 273	1 310 442
Hyror lokaler	4 800	4 800
Hyror garage- och parkeringsplatser	99 600	92 680
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 330	4 313
Ersättning försäkringsbolag	25 919	0
	1 480 922	1 412 235

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Löpander underhåll	107 460	69 293
Periodiskt underhåll	739 378	574 006
Fastighetsskötsel/städning entreprand	49 913	46 552
Vatten- och avloppsavgifter	74 868	78 188
Uppvärmning och elavgifter	146 879	141 977
Renhållning	78 881	93 006
Snöröjning	40 676	9 166
Förbrukningsmaterial	14 041	759
Fastighetsförsäkringar	44 081	42 993
TV, bredband och telefoni	8 640	8 640
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	52 728	51 768
Elinstallationer	4 533	0
Försäkringsskador	25 919	0
	1 387 997	1 116 348

Not 4 Personalkostnader

	2021	2020
Arvoden till styrelsen	31 997	31 997
Sociala avgifter	7 054	7 054
	39 051	39 051

Arvoden till styrelsen utgår enligt beslut på föreningsstämma.

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 146 148	15 146 148
Årets anskaffningar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 146 148	15 146 148
Ingående avskrivningar	-5 230 188	-4 936 320
Årets avskrivningar	-293 868	-293 868
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 524 056	-5 230 188
Mark	1 594 583	1 594 583
Utgående värde mark	1 594 583	1 594 583
Utgående redovisat värde	11 216 675	11 510 543
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	9 622 092	9 915 960
Bokfört värde mark	1 594 583	1 594 583
	11 216 675	11 510 543

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

Not 6 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	13 296 400	13 296 400
	13 296 400	13 296 400

Not 7 Maskiner och inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 290	4 290
Årets anskaffningar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 290	4 290
Ingående avskrivningar	-1 716	-858
Årets avskrivningar	-863	-858
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 579	-1 716
Utgående redovisat värde	1 711	2 574

Not 8 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Likvida medel		
Kassa	0	3 500
Nordea företagskonto	554 416	400 904
Nordea sparkonto företag	32 277	32 277
	586 693	436 681

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek AB	0,72	2022-01-09	2 479 903
Nordea Hypotek AB	0,72	2022-01-09	2 479 903
Nordea Hypotek AB	0,72	2022-01-09	2 479 903
Nordea Hypotek AB	0,69	2022-01-04	400 000
			7 839 709
Kortfristig del av långfristig skuld			100 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 7 339 000 kr.

Djursholm

Siri Bowallius
Ordförande

Thomas Öhrman
Ledamot

Kicki Mossberg
Ledamot

Thomas Green
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Revisab KB, Täby

Roger Ehrman
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 12 pages before this page
Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

SIRI SVAEREN BOWALLIUS

f33972f1-eff6-440a-b4ec-751cb7bd173c - 2022-05-02 18:21:54 UTC +03:00
BankID - 4be0cd2b-f0c9-4cec-8c25-0822aa9db635 - SE

Thomas Green

8e3adfb1-c51c-4272-8a42-d27ab2dd95ad - 2022-05-04 19:57:51 UTC +03:00
BankID - 5f35ea24-e9e9-459c-97a3-6728f8bbe806 - SE

Thomas Öhrman

afd31a71-8fd7-4223-b8d7-550fa70d8f65 - 2022-05-04 20:12:02 UTC +03:00
BankID - adc2a24b-1f15-42f1-a28f-b15f35ccf3b2 - SE

Kristina Mossberg

ac1d8aad-8ee9-4533-9084-0587c0a4fb23 - 2022-05-04 20:25:04 UTC +03:00
BankID - b9b8d28a-639f-4089-af9f-0d459190a484 - SE

ROGER EHRMAN

c5e2712d-68a3-409c-8f0a-8cdd91fa6f41 - 2022-05-04 21:54:42 UTC +03:00
BankID - ad033c6c-f0b3-4c9c-b5a4-39ddcb39da48 - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

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 2021. 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 2021 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.

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. Risker 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 2021 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 revisionsd 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 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 den dag som framgår av min elektroniska signatur

Roger Ehrman

Auktoriserad revisor

This documents contains 4 pages before this page
Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 4 sider før denne side

Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida

ROGER EHRMAN

7ee62944-63a8-4b09-b5cf-5f72c438278e - 2022-05-04 21:58:20 UTC +03:00
BankID - 16cfc648-1a08-4449-bbcb-6aec41014e1c - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

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.

CASTOR