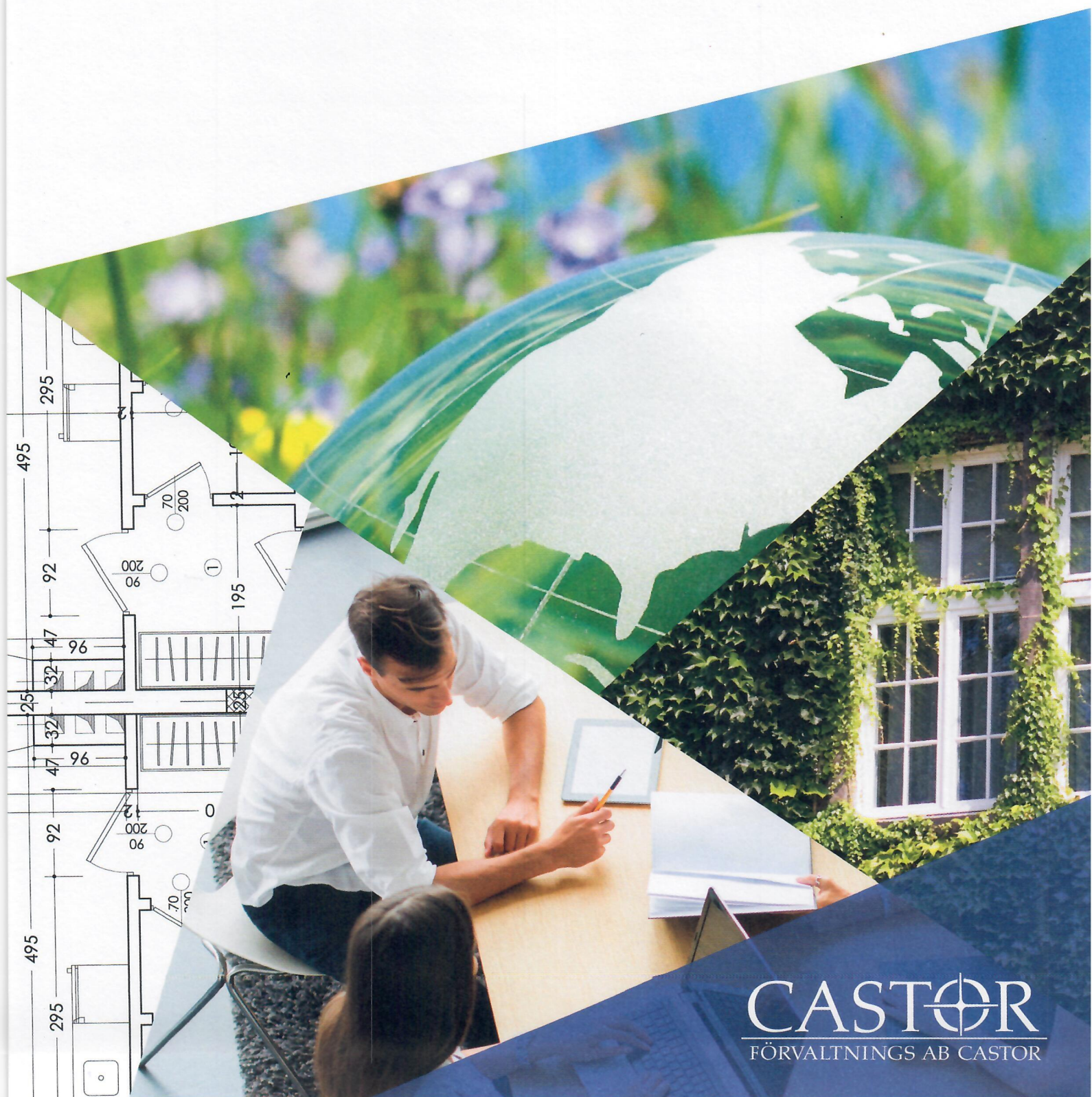


Bostadsrättsföreningen

Valaskjalf

Årsredovisning 2022



CASTOR
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

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 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

2022

Styrelsen för Brf Valaskjalf får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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:

Underhållsplan/teknisk besiktning genomfördes av Byggkonsultgruppen och finns på hemsidan <https://valaskjalf.se/about-3/besiktningar/underh-II.html>. Styrelsen prioriterar åtgärder utifrån behov, ekonomi och övriga frågor styrelsen behöver arbeta med.

Utförda underhållsåtgärder	År
Byte takfläkt hus 66 och 70	2022
Byte till Stockholm Stadsnät gemensamt bredband	2022
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 1 519 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 106 975 kr.

Det periodiska underhållet som utförts under året uppgår till 146 742 kr.

Det består av byte av takfläktar, OVK garage, åtgärder cirkulation av varmvatten och framtagande av underhållsplan från Byggkonsultgruppen. Spolning av rör genomförts efter stopp orsakad av tvättlappar i avloppet i östra delen av 70. Utbyte tvättmaskin i 66 och 70. En sönderrostad dörr till förråd vid hus 68 har lagats. Vår -och höststädning och underhåll av gemensamma grönområden.

Internet upphandlat via Stockholms Stadsnät, ett förmånligt avtal så abonnemanget ingår i månadsavgiften. Kostnaden är fast i 5 år. Alla har den högsta hastigheten 1 G bit/s. Fibern är inte längre låst till viss leverantör, utan föreningen kan fritt upphandla leverantör när kontraktet löper ut.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen genomför byte av de takfönster som inte bytts tidigare, mars 2023. En arborist är kontaktad för att se över träd på baksidan. Uppgradering av varmvatten har pågått under vintern. Belysningen i garaget ersätts av mer moderna armaturer. Ett större arbete med byte av golvbrunnar i tvättstugor och pannrum pga fuktskador planeras till hösten 2023.

Översyn över lås och säkerhet har genomförts. Byte till elektroniska lås skulle kosta över 200 000 kr (c:a 20% av hela årsbudgeten) för bara fyra portar. Med hänsyn till det allmänna ekonomiska läget har styrelsen skjutit frågan på obestämd framtid. Föreningen måste ha pengar till löpande kostnader och underhåll i första hand.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 38, och vid årets slut 37.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2022-05-16 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Siri Bowallius Thomas Green Josephine Suzor Thomas Öhrman	Ordförande Sekreterare Ledamot Ledamot
Suppleant	Kristina Mossberg	
Valberedning	Jonas Norberg Anita Waerner Birgitta Dohm	
Revisorer	Roger Ehrman, Revisab KB, Täby Jonas Norberg, internrevisor	Ordinarie Suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret haft tretton protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2022-05-16

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-21.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	1 474	1 481	1 412	1 415	1 411
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-67	-409	-249	5	-119
Kassalikviditet (%)	195,3	187,9	115,2	141,4	107,6
Soliditet (%)	31,5	31,9	34,9	35,6	34,9
Årsavgift bostäder, snitt per kvm (kr)	618	603	588	588	588
Vattenkostnad per kvm totyta (kr)	24	24	25	22	22
Värme- och elkostnad per kvm totyta (kr)	74	48	46	54	53
Fastighetslån per kvm totyta (kr)	2 509	2 541	2 451	2 510	2 591
Skuldränta (%)	1,5	0,6	1,4	1,2	1,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 629 708	1 650 600	-80 579	-409 959	3 789 770
Avsättning yttre UH fond		135 000	-135 000		0
lanspråktagande yttre UH fond		-740 000	740 000		0
Omföring av föregående års resultat:			-408 959	408 959	0
Årets resultat				66 504	66 504
Belopp vid årets utgång	2 629 708	1 045 600	115 462	65 504	3 856 274

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	115 462
årets förlust	-66 504
	48 958

disponeras så att	
stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	167 200
utöver stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	0
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-146 742
i ny räkning överföres	28 500
	48 958

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 473 582	1 480 923
Summa rörelseintäkter		1 473 582	1 480 923
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-982 293	-1 387 997
Övriga externa kostnader		-103 542	-116 361
Personalkostnader	4	-40 636	-39 051
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-294 732	-294 731
Summa rörelsekostnader		-1 421 203	-1 838 140
Rörelseresultat		52 379	-357 217
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		418	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 301	-51 742
Summa finansiella poster		-118 883	-51 742
Resultat efter finansiella poster		-66 504	-408 959
Resultat före skatt		-66 504	-408 959
Årets resultat		-66 504	-408 959

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 6	10 922 806	11 216 675
Maskiner och inventarier	7	848	1 711
Summa materiella anläggningstillgångar		10 923 654	11 218 386

Summa anläggningstillgångar

10 923 654 11 218 386

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 107	0
Övriga fordringar		14 983	18 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 704	62 158
Summa kortfristiga fordringar		78 794	80 229

Kassa och bank

Kassa och bank	8	823 473	586 692
Summa kassa och bank		823 473	586 692

Summa omsättningstillgångar

902 267 666 921

SUMMA TILLGÅNGAR

11 825 921 11 885 307

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		2 629 708	2 629 708
Fond för yttre underhåll		1 045 600	1 650 600
Summa bundet eget kapital		3 675 308	4 280 308

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		115 462	-80 579
Årets resultat		-66 504	-408 959
Summa fritt eget kapital		48 958	-489 538

Summa eget kapital 3 724 266 3 790 770

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	7 639 658	7 739 658
Summa långfristiga skulder		7 639 658	7 739 658

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	100 000	100 000
Leverantörsskulder		102 562	73 357
Skatteskulder		112	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		259 323	181 522
Summa kortfristiga skulder		461 997	354 879

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 11 825 921 11 885 307

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-66 504	-408 959
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	294 732	294 731
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	228 228	-114 228
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	1 547	-2 861
Förändring av leverantörsskulder	29 205	29 506
Förändring av kortfristiga skulder	77 800	-40 321
Kassaflöde från den löpande verksamheten	336 780	-127 904
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	400 000
Amortering av lån	-100 000	-122 083
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	277 917
Årets kassaflöde	236 780	150 013
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	586 692	436 681
Likvida medel vid årets slut	823 472	586 694

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 räntetäkter 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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 375 970	1 342 273
Hyror lokaler	4 800	4 800
Hyror garage- och parkeringsplatser	102 900	99 600
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 912	8 330
Ersättning försäkringsbolag	0	25 919
Hyresbortfall garage	-12 000	0
	1 473 582	1 480 922

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Löpander underhåll	106 975	137 912
Periodiskt underhåll	146 742	739 378
Fastighetsskötsel/städning entreprand	65 194	49 913
Vatten- och avloppsavgifter	73 815	74 868
Uppvärmning och elavgifter	228 443	146 879
Renhållning	96 197	78 881
Snöröjning	55 635	40 676
Förbrukningsmaterial	15 720	14 041
Fastighetsförsäkringar	46 080	44 081
TV, bredband och telefoni	91 565	8 640
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	55 928	52 728
	982 294	1 387 997

Not 4 Personalkostnader

	2022	2021
Arvoden till styrelsen	31 997	31 997
Sociala avgifter	8 639	7 054
	40 636	39 051

Arvoden till styrelsen utgår enligt beslut på föreningsstämma.

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 146 148	15 146 148
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 146 148	15 146 148
Ingående avskrivningar	-5 524 056	-5 230 188
Årets avskrivningar	-293 868	-293 868
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 817 924	-5 524 056
Mark	1 594 583	1 594 583
Utgående värde mark	1 594 583	1 594 583
Utgående redovisat värde	10 922 807	11 216 675
Taxeringsvärden byggnader	28 637 000	23 909 000
Taxeringsvärden mark	27 095 000	20 695 000
	55 732 000	44 604 000
Bokfört värde byggnader	8 328 224	9 622 092
Bokfört värde mark	1 594 583	1 594 583
	9 922 807	11 216 675

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:
bostäder 55 000 000 kronor, lokaler 732 000 kronor.

Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	13 296 400	13 296 400
	13 296 400	13 296 400

Not 7 Maskiner och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 290	4 290
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 290	4 290
Ingående avskrivningar	-2 579	-1 716
Årets avskrivningar	-863	-863
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 442	-2 579
Utgående redovisat värde	848	1 711

Not 8 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel		
Nordea företagskonto	791 151	554 416
Nordea sparkonto företag	32 322	32 277
	823 473	586 693

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea Hypotek AB	2,43	2023-04-11	2 446 452
Nordea Hypotek AB	2,43	2023-04-11	2 446 603
Nordea Hypotek AB	2,43	2023-04-11	2 446 603
Nordea Hypotek AB	2,36	2023-10-04	400 000
			7 739 658
Kortfristig del av långfristig skuld			100 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 7 239 658 kr.

Djursholm

Siri Bowallius
Ordförande

Thomas Öhrman
Ledamot

Josephine Suzor
Ledamot

Thomas Green
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Revisab KB, Täby

Roger Ehrman
Auktoriserad revisor

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

This documents contains 13 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

SIRI SVAEREN BOWALLIUS

d70b9e56-a4a7-4ff9-bbae-a0cfa3be5c6f - 2023-05-05 16:05:19 UTC +03:00
BankID / Freja eID - ab478547-b4b0-4f04-b07a-ca5b44cad7cf - SE

Rose Joséphine Elisabet Suzor

18e988f5-5980-4bad-93ee-06c7e7907b61 - 2023-05-15 12:39:08 UTC +03:00
BankID / Freja eID - df929bac-5b5e-4e4b-bdda-a977ba3a6eaa - SE

Thomas Öhrman

86a2333e-8ac3-465e-961c-cee2f66f021f - 2023-05-16 12:29:22 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 6f37e3af-fedf-4e4e-a54c-1e152a38d0a4 - SE

Thomas Green

ab36d9ce-f539-46bb-9a8b-953a331df872 - 2023-05-16 13:30:39 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 0178dba7-84bf-4e2e-8bae-43c583b3bbea - SE

ROGER EHRMAN

93c3f562-d0a1-4e1d-96fe-adb745086e65 - 2023-05-16 14:05:34 UTC +03:00
BankID / Freja eID - e14d9dd0-2839-4d43-b3c7-0a357079b21d - 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

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 2022. 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 2022 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 2022 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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

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

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

39430f81-263c-49b1-b7b6-3360de04ad4e - 2023-05-16 14:11:43 UTC +03:00
BankID / Freja eID - aa7594d8-d7f3-4aff-bbad-d90d9bdc7739 - 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

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. 70 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetskötsel 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.



CastorForvaltning



Castor Förvaltning

CASTOR
FÖRVALTNINGS AB CASTOR