

Bostadsrättsföreningen
Valaskjalf
Årsredovisning 2018

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, 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 (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 förskottsinbetalda hyror och avgifter och obetalda leverantörsfakturor som ska betalas inom ett år.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR (NOTER)

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

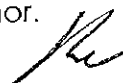
Brf Valaskjalf

Org nr 716417-9744

Årsredovisning 2018

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

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



Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Valaskjalf får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

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

Lägenhetsfördelning:

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

Total bostadsyta: 2 227 m²

Total lokalyta: 837 m²

Föreningens fastighet har under året varit försäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggförsäkring för bostadsrättshavaren.

Förvaltning

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

Fastighetens tekniska status

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

Planerade åtgärder de närmaste fem åren är följande: Byte och underhåll av takfönster samt fönsterkittning på övriga fönster. Måning av trapphus. Eventuellt energibesparande åtgärder.



<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>
Reparation och målning av plåt hus 66 och 68	2018
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 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
Installation av kabel-TV	2002

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 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 90 802 kr. Det periodiska underhållet som utförts under året uppgår till 390 685 kronor och består av plåtreparationer och målning av hus 66-68, murning av ny vägg i grovsoprum efter vattenskada, åtgärdat frostskaadad fasad på hus 66, utförd OVK (obligatorisk ventilationskontroll) samt upprättande av energideklaration. Dessutom har föreningen tagit bort en ek bakom hus 72, installerat ny mangel i hus 70, reparerat tvättmaskin i hus 72, åtgärdat garageport efter skada, bekämpat råttor, inhandlat nya utemöbler samt monterat brandvarnare i trapphusen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen planerar att utföra plåtreparationer och målning på hus 70-72 under våren 2019.



MEDLEMSINFORMATION

Styrelse, revisorer och valberedning

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har två överlåtelser skett.

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2018-05-16 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Siri Bowallius Thomas Öhrman Kicki Mossberg Anita Waerner	Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleant	Jonas Blomqvist	
Valberedning	Anita Blommé Göran Hjelmberg Jüri Waldin	
Revisorer	Roger Ehrman, Revisab KB, Täby Pernilla Neuman, internrevisor	Ordinarie Suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 13 protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2018-05-16.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-21.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	1 411	1 407	1 389	1 381	1 302
Resultat efter finansiella poster	tkr	-119	67	-34	146	-430
Kassalikviditet	%	108	121	99	94	79
Soliditet	%	35	35	32	34	32
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	588	588	588	581	547
Vattenkostnad per kvm totyta	kr	22	22	21	26	20
Värme- & elkostnad per kvm totyta	kr	53	57	78	72	59
Fastighetslån per kvm	kr	2 591	2 669	2 748	2 807	2 885
Genomsnittlig skuldränta	%	0,98	0,85	0,99	1,37	2,19

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	2 629 708	1 888 600	-22 112	66 780	4 562 976
Avsättning till fond för yttre underhåll		229 000	-229 000		
lanspråktagande av underhållsfond		-104 000	104 000		
Omföring av föregående års resultat			66 780	-66 780	
Årets resultat				<u>-118 924</u>	<u>-118 924</u>
Belopp vid årets utgång	2 629 708	2 013 600	-80 332	-118 924	4 444 052

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-80 331
Årets resultat	-118 924
	<u>-199 255</u>
kronor	-199 255

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	108 378
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	47 622
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-275 000
Balanseras i ny räkning	-80 255
	<u>-199 255</u>
kronor	-199 255

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



Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 411 080	1 406 601
Övriga rörelseintäkter		26 284	95 234
Summa rörelseintäkter		1 437 364	1 501 835
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 054 112	-966 072
Övriga externa kostnader		-96 657	-94 059
Personalkostnader	4	-33 471	-10 875
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-293 352	-293 361
Summa rörelsekostnader		-1 477 592	-1 364 367
Rörelseresultat		-40 228	137 468
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 696	-70 691
Summa finansiella poster		-78 696	-70 688
Resultat efter finansiella poster		-118 924	66 780
Årets resultat		-118 924	66 780



Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	12 097 771	12 391 123
Summa anläggningstillgångar		12 097 771	12 391 123
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		8 800	9 504
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 502	44 315
Summa kortfristiga fordringar		54 302	53 819
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	582 642	585 288
Summa kassa och bank		582 642	585 288
Summa omsättningstillgångar		636 944	639 107
Summa tillgångar		12 734 715	13 030 230
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 629 708	2 629 708
Fond för yttre underhåll		2 013 600	1 888 600
Summa bundet eget kapital		4 643 308	4 518 308
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-80 331	-22 111
Årets resultat		-118 924	66 780
Summa fritt eget kapital		-199 255	44 669
Summa eget kapital		4 444 053	4 562 977
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	7 698 372	7 938 848
Summa långfristiga skulder		7 698 372	7 938 848
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	8	240 476	240 476
Leverantörsskulder		105 294	63 762
Övriga skulder	9	10 896	5 210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		235 624	218 957
Summa kortfristiga skulder		592 290	528 405
Summa eget kapital och skulder		12 734 715	13 030 230



Kassaflödesanalys	2018	2017
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-118 924	66 780
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	293 352	293 361
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	174 428	360 141
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-483	301 572
Förändring av leverantörsskulder	41 532	-670 005
Förändring av kortfristiga skulder	22 353	7 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	237 830	-1 274
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	0
Förvärv/försäljning av inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	0	0
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	0
Förändring av långfristiga skulder	-240 476	-240 476
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-240 476	-240 476
Årets kassaflöde	-2 646	-241 750
Likvida medel vid årets början	585 288	827 037
Likvida medel vid årets slut	582 642	585 287



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Inkomstskatter

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Nyckeltalsdefinitioner

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

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

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

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



Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter bostadsrätter	1 310 442	1 310 443
Hyra lokaler	4 800	4 800
Hyra garage	94 200	89 410
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 638	1 948
Summa	1 411 080	1 406 601


Not 3 Driftskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Löpande underhåll	90 802	279 718
Periodiskt underhåll	390 685	104 893
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	77 392	93 408
Vatten- och avloppsavgifter	67 222	66 845
Uppvärmning och elavgifter	160 985	175 356
Renhållning	75 221	75 598
Snöröjning	40 083	28 612
Förbrukningsinventarier/materiel	10 979	4 020
Fastighetsförsäkringar	26 361	23 964
Tv, bredband, telefoni	66 339	66 319
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	48 044	47 340
Summa	1 054 113	966 073

Not 4 Personalkostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arvoden till styrelsen	25 329	8 520
Löner och ersättningar till övriga anställda	999	0
Sociala avgifter enligt lag och avtal	7 143	2 355
Summa	33 471	10 875

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



Not 5 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	14 882 118	14 882 118
Ingående anskaffningsvärde anläggningar	264 030	264 030
Utgående anskaffningsvärde	15 146 148	15 146 148
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 349 608	-4 056 247
Årets avskrivning	-293 352	-293 361
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 642 960	-4 349 608
Mark	1 594 583	1 594 583
Summa bokfört värde	12 097 771	12 391 123
Taxeringsvärde byggnader	21 691 000	21 691 000
Taxeringsvärde mark	14 435 000	14 435 000
	36 126 000	36 126 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	35 600 000	35 600 000
Lokaler	526 000	526 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	13 296 400	13 296 400
	13 296 400	13 296 400

Not 7 Kassa och bank

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Kassa	3 500	3 000
Nordea företagskonto	546 865	550 011
Nordea sparkonto företag	32 277	32 277
Summa	582 642	585 288



Not 8 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering</u> <u>kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
SEB	1,45%	24 340	718 030	3 mån bind
SEB	1,45%	37 600	1 287 800	3 mån bind
Nordea Hypotek AB	1,12%	35 976	1 583 138	3 mån bind
Nordea Hypotek AB	0,84%	43 200	1 609 200	3 mån bind
Nordea Hypotek AB	0,84%	59 340	1 636 795	3 mån bind
Nordea Hypotek AB	0,81%	40 020	1 103 885	3 mån bind
Summa fastighetslån		240 476	7 938 848	

Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

Summa långfristig del

-240 476
7 698 372


Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

6 736 468

Not 9 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Personalskatt	5 595	2 855
Sociala avgifter	5 301	2 355
Summa	10 896	5 210

Djursholm 2019-04-17


Siri Bowallius
Ordförande


Kicki Mossberg


Thomas Öhrman


Anita Waerner

Min revisionsberättelse har lämnats
Täby 2019-05-02


Roger Ehrman
Revisab KB, Täby

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 2018. 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 2018 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, förfälskning, 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 2018 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 förlöpande 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.

Revisorers 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.

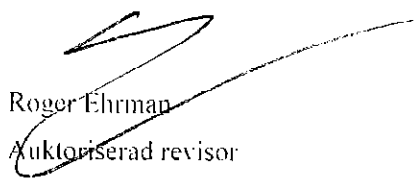
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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



Revisab

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 2019-05-02



Roger Ehrman
Auktoriserad revisor

CASTOR

CASTOR

OMTANKE OCH TRYGGHET

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Mer än 50-årig erfarenhet av bildande, projektering, byggande och inte minst förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Våra uppdrag omfattar ca 10.000 olika enheter, motsvarande ca 700.000 kvm, från Luleå i norr till Norrköping i söder.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård.

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.