

Årsredovisning

för

Brf Valaskjalf

716417-9744

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Valaskjalf får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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, lägenhetsfördelning och mark

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 If. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens mark innehas med äganderätt

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
Resterande gamla takfönster har bytts ut	2023
Lysrör i garage och tvättstugor har bytts mot energisnåla LED-armaturer	2023
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 1 589 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 76 095 kr.
Det periodiska underhållet som utförts under året uppgår till 448 801 kr.
Elljustimer för garage och trapphus har bytts mot moderna som är effektivare.
Fyra LED-armaturer i garaget har justerats så att det alltid finns ledljus vid dörrarna.
Föreningens lån har förlängts 1 år med rörlig tremånadersränta, samt amortering återupptagits med 1% per år.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Avgiften har höjts med 2% fr.o.m. 1 april. Det är första höjningen på flera år.

Medlemsinformation

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

Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-05-22 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Thomas Green Josephine Suzor Linnea Nilsson Thomas Öhrman	Ordförande Sekreterare Ledamot Ledamot
-----------	--	---

Suppleant Kristina Mossberg

Valberedning Jonas Norberg

Revisorer	Roger Ehrman, Revisab KB, Täby Jonas Norberg, internrevisor	Ordinarie Suppleant
-----------	--	------------------------

Styrelsen har under räkenskapsåret haft tolv protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2023-05-22

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-21.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	1 471	1 474	1 481	1 412	1 415
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-526	-67	-409	-249	5
Kassalikviditet (%)	128,72	195,30	187,93	115,18	141,37
Soliditet (%)	28,34	31,49	31,89	34,93	35,59
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	618	618	603	588	588
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,00	93,00	91,00	93,00	93,00
Energikostnad per kvm totalyta	105	98	72	71	76
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 480	2 509	2 541	2 415	2 510
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 436	3 475	3 520	3 395	3 477
Sparande per kvm (kr/kvm)	70	122	203	201	204
Räntekänslighet (%)	5,56	5,62	5,84	5,77	5,91
Skuldränta (%)	4,19	1,50	0,60	1,40	1,20

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett resultatmässigt underskott för räkenskapsåret 2023 vilket beror på högre kostnader för löpande- och periodiskt underhåll, högt elpris, inflation, och inte minst ränteläget. Kommande år har föreningen budgeterat lägre underhållskostnader och förväntas redovisa ett resultatmässigt överskott. Framöver väntas inflation och räntor minska, vilket kommer att minska föreningens kostnader. Underskottet har därmed ingen påverkan på föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 629 708	1 045 600	115 462	-66 504	3 724 266
Avsättning yttre UH fond		167 200	-167 200		0
lanspråktagande yttre UH fond		-146 742	146 742		0
Omföring av föregående års resultat:			-66 504	66 504	0
Årets resultat				-526 037	-526 037
Belopp vid årets utgång	2 629 708	1 066 058	28 500	-526 037	3 198 229

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	28 500
årets förlust	-526 037
	-497 537

behandlas så att	
stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	167 200
utöver stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	0
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-333 296
i ny räkning överföres	-331 441
	-497 537

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 471 404	1 473 582
Summa rörelseintäkter		1 471 404	1 473 582
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 215 354	-982 293
Övriga externa kostnader		-131 542	-103 542
Personalkostnader	4	-37 349	-40 636
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-294 722	-294 732
Summa rörelsekostnader		-1 678 967	-1 421 203
Rörelseresultat		-207 563	52 379
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 804	418
Räntekostnader och liknande resultatposter		-320 278	-119 301
Summa finansiella poster		-318 474	-118 883
Resultat efter finansiella poster		-526 037	-66 504
Resultat före skatt		-526 037	-66 504
Årets resultat		-526 037	-66 504

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5, 6

10 628 932

10 922 806

Maskiner och inventarier

7

0

848

Summa materiella anläggningstillgångar

10 628 932

10 923 654

Summa anläggningstillgångar

10 628 932

10 923 654

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

22 292

3 107

Övriga fordringar

4 800

14 983

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

68 431

60 704

Summa kortfristiga fordringar

95 523

78 794

Kassa och bank

Kassa och bank

8

560 835

823 473

Summa kassa och bank

560 835

823 473

Summa omsättningstillgångar

656 358

902 267

SUMMA TILLGÅNGAR

11 285 290

11 825 921

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 629 708

2 629 708

Fond för yttre underhåll

1 066 058

1 045 600

Summa bundet eget kapital

3 695 766

3 675 308

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

28 500

115 462

Årets resultat

-526 037

-66 504

Summa fritt eget kapital

-497 537

48 958

Summa eget kapital

3 198 229

3 724 266

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

7 577 158

7 639 658

Summa långfristiga skulder

7 577 158

7 639 658

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skuld till kreditinstitut

9

75 000

100 000

Leverantörsskulder

157 714

102 562

Skatteskulder

2 352

112

Övriga skulder

4 850

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

269 987

259 323

Summa kortfristiga skulder

509 903

461 997

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 285 290

11 825 921

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-526 037	-66 504
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	294 722	294 732
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-231 315	228 228
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-14 489	1 547
Förändring av leverantörsskulder	55 152	29 205
Förändring av kortfristiga skulder	15 514	77 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-175 138	336 780
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-87 500	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-87 500	-100 000
Årets kassaflöde	-262 638	236 780
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	823 473	586 692
Likvida medel vid årets slut	560 835	823 472

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.

Årsavgifter

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för vatten och bredband.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Energikostnad per kvm totalyta

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 375 970	1 375 970
Hyror lokaler	4 800	4 800
Hyror garage- och parkeringsplatser	101 700	102 900
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 634	1 912
Hyresbortfall garage	-14 700	-12 000
	1 471 404	1 473 582

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Löpander underhåll	76 095	106 975
Periodiskt underhåll	448 801	146 742
Fastighetskötsel/städning entreprand	50 222	65 194
Vatten- och avloppsavgifter	73 545	73 815
Uppvärmning och elavgifter	249 246	228 443
Renhållning	95 969	96 197
Snöröjning	61 838	55 635
Förbrukningsmaterial	3 945	15 720
Fastighetsförsäkringar	44 928	46 080
Bredband	52 597	91 565
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	58 168	55 928
	1 215 354	982 294

Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden till styrelsen	31 994	31 997
Sociala avgifter	5 355	8 639
	37 349	40 636

Arvoden till styrelsen utgår enligt beslut på föreningsstämma.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 146 148	15 146 148
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 146 148	15 146 148
Ingående avskrivningar	-5 817 924	-5 524 056
Årets avskrivningar	-293 874	-293 868
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 111 798	-5 817 924
Mark	1 594 583	1 594 583
Utgående värde mark	1 594 583	1 594 583
Utgående redovisat värde	10 628 933	10 922 807
Taxeringsvärden byggnader	28 637 000	28 637 000
Taxeringsvärden mark	27 095 000	27 095 000
	55 732 000	55 732 000
Bokfört värde byggnader	9 034 349	9 328 224
Bokfört värde mark	1 594 583	1 594 583
	10 628 932	10 922 807

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

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	13 296 400	13 296 400
	13 296 400	13 296 400

Not 7 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 290	4 290
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 290	4 290
Ingående avskrivningar	-3 442	-2 579
Årets avskrivningar	-848	-863
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 290	-3 442
Utgående redovisat värde	0	848

Not 8 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Nordea företagskonto	527 937	791 151
Nordea sparkonto företag	32 898	32 322
	560 835	823 473

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea Hypotek AB	4,74	2024-04-11	2 417 252	2 446 452
Nordea Hypotek AB	4,74	2024-04-11	2 417 453	2 446 603
Nordea Hypotek AB	4,74	2024-04-11	2 417 453	2 446 603
Nordea Hypotek AB	4,74	2024-10-04	400 000	400 000
			7 652 158	7 739 658
Kortfristig del av långfristig skuld			75 000	100 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 7 277 158 kr.

Djursholm

Thomas Green
Ordförande

Thomas Öhrman
Ledamot

Linnea Nilsson
Ledamot

Josephine Suzor
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Revisab KB, Täby

Roger Ehrman
Auktoriserad revisor

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

This documents contains 15 pages before this page
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

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 2023. 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen, balansräkningen och kassaflödesanalysen 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 eventuella 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 2023 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 revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Täby 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 indeholder 4 sider før denne side

Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida

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. Drygt 80 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. 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 Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor