

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Valvet i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2029.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-04-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-11-14 och nuvarande stadgar registrerades 2009-04-20 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Carl Stefan Hans Friman	Ledamot
Patrik Lennart Kaneteg	Ledamot
Jan Henrik Kowalski	Ledamot
Lars Kristian Ringenson	Ledamot
Mats Peter Emanuel Uppström	Ledamot

Chris Elisabeth Eriksson	Suppleant
Anders Tobias Dong-Woon Wetterberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Engzell	Auktoriserad revisor	Engzells Revisionsbyrå AB
	Suppleant Extern	Engzells Revisionsbyrå AB

Valberedning

Mandus Frykman
Björn Rosenlund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-26.

Extra föreningsstämma hölls 2017-10-25. Extra stämma med anledning av ändring av föreningens stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2018-01-23. Extra stämma med anledning av ändring av föreningens stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Skålen 25	2008	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

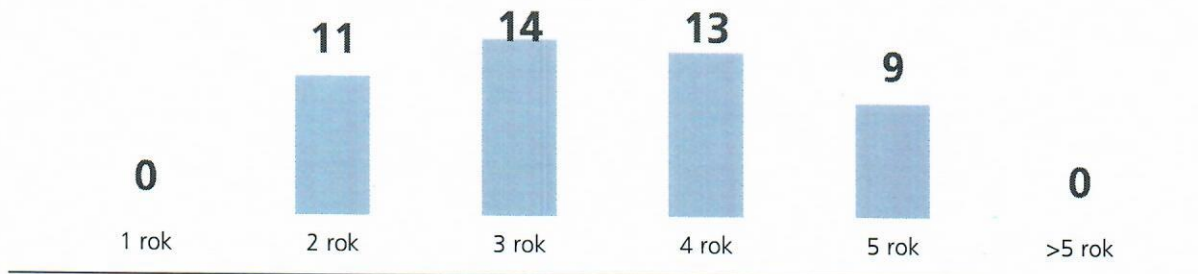
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 765 m², varav 4 024 m² utgör lägenhetsyta och 741 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Stiftelsen Birkagårdens Förskola	741 m ²	2019-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2029.
Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll)	2018	Lägenheter
Hissar	2018	
Byte av stamreglerventiler	2019	
Byte av radiatorventiler	2019	
Målning källare	2019	Sopsugsrum, Undercentral, Elrum, Cykelrum, Fastighetsförråd, Städtrum, Källargångar
Utbyte av maskinpark i tvättstuga	2019	Grovtvättmaskin, torktumlare, centrifug, mangel
Målning Fönster och Altanpartier/dörrar	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fiberoptisk förbindelse, fastighetsanslutning	Stokab AB
Ekonomisk och administrativ förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning, fastighetskötsel	Valvet Förvaltning AB
Städning	Svenska Städgruppen AB
Hisservice	I.T.K. AB
Kabel-TV Distribution och service	Com Hem AB
Elavtal	Vattenfall
Fjärrvärme	Fortum Värme
Parkeringsövervakning	Q-Park AB
Takskottning	Plåtslageri AB Jonaeson & Wendel (JW Plåt)
Sopsug Serviceavtal	Envac Scandinavia AB
Tvättstuga Serviceavtal	Söderkyl AB
Kravhantering årsavgifter	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fibernät	Bredbandsbolaget
Finansiella tjänster och lån	Handelsbanken
Trädgårdsskötsel	Sköna trädgårdar
Styrelseportal och hemsida	Reduca

Föreningens ekonomi

Avbetalning av lån ner till 14 MSEK.

Lånen är omförhandlade till rörlig ränta om STIBOR + 0.85% vilket gör att räntan f.n. är 0.85 %. Det kommer att medföra en besparing på ca 150 000 -200 000 kr 2018 jämfört med 2017.

Föreningen har likvida medel för att betala hela hissrenoveringen, kommande fönsterrenoveringar samt eventuella ventilationsrenoveringar.

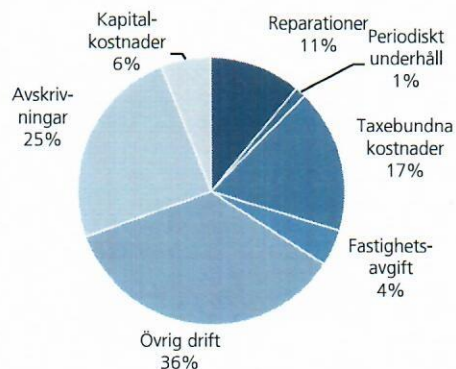
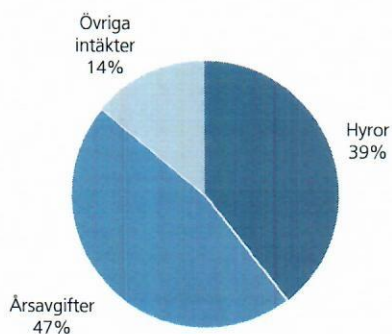
Styrelsen räknar med att föreningen kan amortera ytterligare 2 000 000 kronor på lånen under 2018. Det minskar den ekonomiska risken vid eventuella framtida räntehöjningar.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	10 164 156	4 446 799
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 152 162	3 858 888
Finansiella intäkter	50	70
Minskning kortfristiga fordringar	0	190 788
Medlemsinsatser	0	5 700 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	181 387
	4 152 212	9 931 133
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 563 914	3 758 174
Finansiella kostnader	308 719	352 852
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-68 735	102 750
Ökning av kortfristiga fordringar	18 447	0
Minskning av långfristiga skulder	4 355 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	579 445	0
	8 756 791	4 213 776
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 559 578	10 164 156
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-4 604 578	5 717 358

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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.

[Handwritten signatures]

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har beställt uppsättning av portal- och grindskyltar vilka kom på plats i juni.

Bygglovsansökan till vindprojektet fick avslag. Styrelsen undersöker alternativa lösningar och möjligheter till att gå in med en ny bygglovsansökan.

En takskada lagades i 74:an för en kostnad av 339tkr.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 47 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 80 st

Tillkommande medlemmar: 5 st

Avgående medlemmar: 7 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	490	484	481	481
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 001	1 982	2 071	2 017
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 548	4 652	4 652	4 658
Elkostnad/m ² totalyta	35	34	32	32
Värmekostnad/m ² totalyta	115	154	131	92
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	20	18	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	65	74	77	128
Soliditet (%)	88	85	85	85
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-971	-1 506	-686	-566
Nettoomsättning (tkr)	3 923	3 847	3 860	3 872

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 024 m² bostäder och 741 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	110 632 500	0	0	110 632 500
Upplåtelseavgifter	8 903 777	0	0	8 903 777
Fond för yttre underhåll	604 246	206 100	-429 130	827 276
S:a bundet eget kapital	120 140 523	206 100	-429 130	120 363 553
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 253 382	-206 100	-1 076 643	-2 970 639
Årets resultat	-971 437	-971 437	1 505 773	-1 505 773
S:a ansamlad förlust	-5 224 819	-1 177 537	429 130	-4 476 412
S:a eget kapital	114 915 704	-971 437	0	115 887 141

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-971 437
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 047 282
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-206 100
summa balanserat resultat	-5 224 819

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

68 735
-5 156 084

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

A

Int

MU SF

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 923 211	3 846 803
Övriga rörelseintäkter	Not 3	228 951	12 085
Summa rörelseintäkter		4 152 162	3 858 888
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 912 046	-2 824 255
Övriga externa kostnader	Not 5	-589 967	-838 487
Personalkostnader	Not 6	-61 901	-95 432
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 251 016	-1 253 706
Summa rörelsekostnader		-4 814 930	-5 011 879
RÖRELSERESULTAT		-662 768	-1 152 991
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50	70
Räntekostnader och liknande resultatposter		-308 719	-352 852
Summa finansiella poster		-308 669	-352 782
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-971 437	-1 505 773
ÅRETS RESULTAT		-971 437	-1 505 773

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	124 076 722	125 327 738
Pågående byggnation	Not 9	136 514	205 249
Summa materiella anläggningstillgångar	124 213 236	125 532 987	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	124 213 236	125 532 987	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 600 446	9 186 577
Summa kortfristiga fordringar	4 600 446	9 186 577	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 187 399	1 187 399
Summa kassa och bank	1 187 399	1 187 399	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 787 845	10 373 976	
SUMMA TILLGÅNGAR	130 001 081	135 906 963	

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		119 536 277	119 536 277
Fond för yttre underhåll	Not 11	604 246	827 276
Summa bundet eget kapital		120 140 523	120 363 553
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 253 382	-2 970 639
Årets resultat		-971 437	-1 505 773
Summa fritt eget kapital		-5 224 819	-4 476 412
SUMMA EGET KAPITAL		114 915 704	115 887 141
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	18 355 000
Summa långfristiga skulder		0	18 355 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 000 000	0
Leverantörsskulder		164 923	475 977
Skatteskulder		244 091	423 531
Övriga skulder		14 327	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	662 036	765 315
Summa kortfristiga skulder		15 085 377	1 664 822
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		130 001 081	135 906 963

nd


Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Tvättstuga	5 år	5 år
Tak	10 år	10 år
Staket	30 år	30 år
Gård	30 år	30 år
Värmeanläggning	25 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 934 673	1 910 962
Hyror bostäder	0	23 938
Hyror lokaler	1 638 499	1 599 708
Bredbandsintäkter	91 080	90 750
Vatten-/värmeintäkter	259 075	221 564
Öresutjämning	-116	-119
	3 923 211	3 846 803

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	151 544	0
Återbäring försäkringsbolag	4 185	5 400
Övriga intäkter	73 222	6 685
	228 951	12 085

MS
[Handwritten signature]

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	57 204	0
	Fastighetsskötsel beställning	26 720	16 722
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	73 500	100 888
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 880	0
	Snöröjning/sandning	51 654	70 932
	Städning entreprenad	41 756	41 378
	Städning enligt beställning	3 250	0
	Hissbesiktning	2 563	3 731
	Gemensamma utrymmen	12 576	1 559
	Garage	1 001	563
	Sophantering	9 723	0
	Gård	9 565	2 989
	Serviceavtal	17 226	16 925
	Förbrukningsmateriel	2 578	591
	Fordon	0	898
		320 196	257 176
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	317 545	0
	Tvättstuga	1 224	0
	Sophantering/återvinning	3 162	3 440
	Källare	6 021	0
	Entré/trapphus	2 907	0
	Lås	16 987	0
	VVS	3 057	31 185
	Ventilation	16 978	0
	Elinstallationer	10 958	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	11 747	0
	Bredband	9 525	0
	Hiss	42 265	16 660
	Tak	33 390	0
	Mark/gård/utemiljö	33 589	3 750
	Skador/klotter/skadegörelse	44 938	3 973
	Vattenskada	11 860	0
		566 153	59 008
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	68 735	0
	Värmeanläggning	0	239 750
	Mark/gård/utemiljö	0	189 380
		68 735	429 130
	Taxebundna kostnader		
	El	166 091	162 076
	Värme	548 527	734 751
	Vatten	101 159	96 213
	Sophämtning/renhållning	64 940	63 812
	Grovsopor	7 495	12 802
		888 212	1 069 654
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	69 683	68 604
	Tomträttsavgäld	650 600	594 575
	Kabel-TV	11 626	11 476
	Bredband	111 036	111 036
		842 945	785 691
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	225 805	223 596
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 912 046	2 824 255

Handwritten signatures and initials:




Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	1 225	613
	Tele- och datakommunikation	7 130	18 725
	Juridiska åtgärder	266 425	164 844
	Inkassering avgift/hyra	850	4 250
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	13 750
	Föreningskostnader	570	7 500
	Fritids- och trivselkostnader	0	577
	Förvaltningsarvode	58 108	56 567
	Förvaltningsarvoden övriga	0	56 430
	Administration	32 931	6 378
	Konsultarvode	201 188	503 563
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 290	5 290
		589 967	838 487

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 600	73 458
	Sociala kostnader	14 301	21 974
		61 901	95 432

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	1 107 870	1 107 870
	Förbättringar	94 019	96 709
	Markanläggning	49 127	49 127
		1 251 016	1 253 706

Not 8	BYGGNADER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	130 520 498	130 417 748
	Nyanskaffningar	0	102 750
	Utgående anskaffningsvärde	130 520 498	130 520 498
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 192 760	-3 939 055
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 251 016	-1 253 706
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 443 776	-5 192 760
	Planenligt restvärde vid årets slut	124 076 722	125 327 738
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	57 400 000	57 400 000
	Taxeringsvärde mark	80 000 000	80 000 000
		137 400 000	137 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	120 000 000	120 000 000
	Lokaler	17 400 000	17 400 000
		137 400 000	137 400 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2017-12-31	2016-12-31
	Pågående nybyggnation	0	68 735
	Pågående om- och tillbyggnad	136 514	136 514
		136 514	205 249

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Kundfordringar	0	6 685
	Skattekonto	203 792	202 454
	Momsavräkning	23 794	0
	Klientmedel hos SBC	2 462 024	7 066 602
	Placeringskonto hos SBC	1 910 155	1 910 155
	Fordringar	681	681
		4 600 446	9 186 577

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	827 276	745 294
	Reservering enligt stadgar	206 100	206 100
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-429 130	-124 118
	Vid årets slut	604 246	827 276

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	2,950 %	7 000 000	7 000 000	2018-01-30
Handelsbanken	-	0	1 000 000	2017-02-02
Handelsbanken	-	0	380 000	2017-02-02
Handelsbanken	0,850 %	7 000 000	9 975 000	2018-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		14 000 000	18 355 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 000 000	0	
		0	18 355 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	39 000 000	39 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	0	76 000
Sociala avgifter	0	23 405
Ränta	39 375	48 847
Avgifter och hyror	622 661	617 063
	662 036	765 315

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Hissmodernisering våren 2018

Genomförandeplanering och upphandling av fönsterrenovering inkl entrépartier (t o m 2019) samt inventering av fasaden för eventuella reparationer samt underhållsarbete.

Inventering av ventilationssystem på vindarna för eventuellt reparation samt underhållsarbete.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 11 / 4 2018



Carl Stefan Hans Friman
Ledamot



Patrik Lennart Käneteg
Ledamot



Jan Henrik Kowalski
Ledamot



Lars Kristian Ringenson
Ledamot



Mats Peter Emanuel Uppström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2018



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Valvet i Stockholm, org.nr 769604-1701

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Valvet i Stockholm för år 2017.

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 2017 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 och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 har 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mitt 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

revisionsssed 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

R

- 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 Valvet i Stockholm för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2018-04-23



Per Engzell
Auktoriserad revisor