



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Valvet i Stockholm

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Valvet i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

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 2018-02-06 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Tomas Gustav Isby	Ledamot
Patrik Lennart Kaneteg	Ledamot
Jan Henrik Kowalski	Ledamot
Lars Kristian Ringenson	Ledamot
Mats Peter Emanuel Uppström	Ledamot

Chris Elisabeth Eriksson	Suppleant
--------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Mandus Frykman
Björn Rosenlund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2018-01-23. Extra stämma med anledning av Stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2018-12-12. Extra stämma med anledning av Fönsterrenovering.

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.

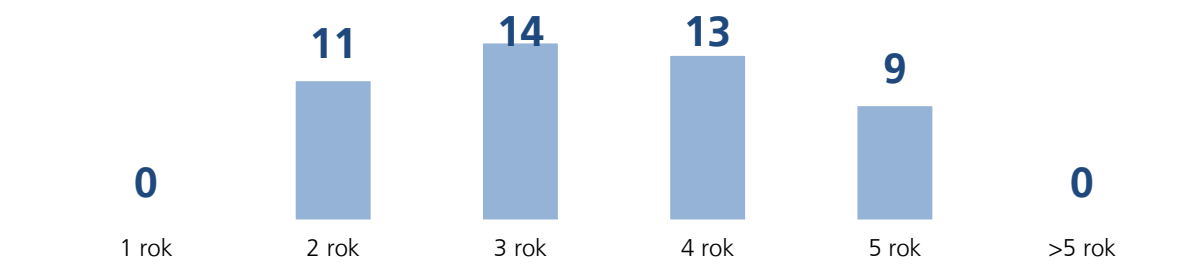
Värdeåret är 1986.

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 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Hissar	2018
Byte av värmeundercentral	2016

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll)	2019	Lägenheter
Målning Fönster och Altanpartier/dörrar	2019	
Byte av stamreglerventiler	2020	
Byte av radiatorventiler	2020	
Utbyte av maskinpark i tvättstuga	2020	Grovtvättmaskin, torktumlare, centrifug, mangel
Målning källare	2020	Sopsugsrum, Undercentral, Elrum, Cykelrum, Fastighetsförråd, Städrum, Källargångar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fiberoptisk förbindelse, fastighetsanslutning	Stokab AB
Ekonomisk och administrativ förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel	Valvet Förvaltning AB (from 2019-01-01 Fastighetsägarna)
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	Telenor (Bredbandsbolaget)
Finansiella tjänster och lån	Handelsbanken
Trädgårdsskötsel	Sköna trädgårdar
Styrelseportal och hemsida	Reduca

Föreningens ekonomi

Styrelsen har gjort en mer långsiktig bedömning av föreningens ekonomi och sett att det fanns möjlighet att sänka medlemmarnas avgift. Under de senaste åren har föreningen amorterat flera miljoner på lånen, där det återstår 14 000 000 kronor. Föreningen har sänkta lånekostnader med en ränta om 0,8% mot Stibor där föreningen dessutom lagt sig på en årlig amorteringstakt om 140 000 kronor.

Vidare har intäkterna från uthyrning till Birkagården ökat den senaste 3-årsperioden och det ser positivt ut med ytterligare intäktsökningar från uthyrningen Birkagården vid omförhandlingen som görs under 2019.

Föreningen har en stor kassa, cirka 4 500 000 kronor vilket räcker för kommande fönsterrenoveringar och andra större underhållsarbeten de kommande 5 åren. Behovet av en fasadrenovering beräknas ligga tidigast 10 år fram i tiden.

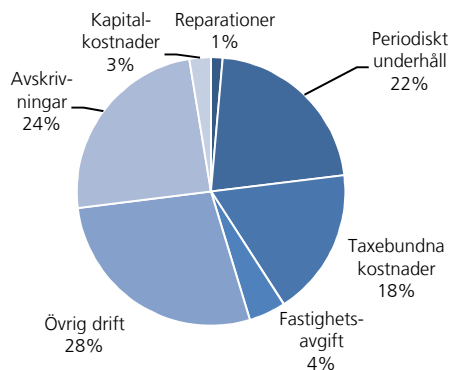
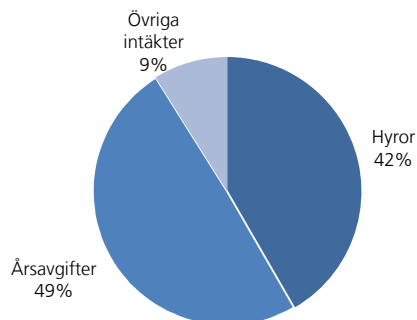
Med avgiftssänkningen inräknad bedömer styrelsen att föreningen trots detta kan fylla på kassan med cirka 200 000 kronor under 2019 för att täcka framtida behov av underhåll och renoveringar utöver det som avsätts i underhållsplanen enligt stadgarna (207 000 kronor) och utöver den planerade amorteringen om 140 000 kronor årligen.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2019-01-01 med 20 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 559 578	10 164 156
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 915 015	4 152 162
Finansiella intäkter	38	50
Minskning kortfristiga fordringar	222 128	0
	4 137 181	4 152 212
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 755 425	3 563 914
Finansiella kostnader	133 277	308 719
Ökning av materiella anläggningstillgångar	787 500	-68 735
Ökning av kortfristiga fordringar	0	18 447
Minskning av långfristiga skulder	35 000	4 355 000
Minskning av kortfristiga skulder	228 767	579 445
	4 939 969	8 756 791
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 756 790	5 559 578
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-802 788	-4 604 578

*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 1 337 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

5 st bostadsrätter har bytt ägare, 2 st i 74:an och 3 st i 76:an.

Hyreskontraktet med Birkagården gällande förskolan i 74:an är uppsagt för omförhandling till 2019-09-30.

Föreningens lån lades om i januari till 0,80% + STIBOR på 1 år samt beslutades av styrelsen att amorteras med cirka 1 % per år, dvs 140 000 kronor för 2019.

Föreningens båda personhissar moderniserades och funktionsförbättrades till att nu ha skjutdörrar, nya motorer, ny teknik och modern inredning. Med underlag från ITK AB som utförde hissrenovering redovisas att 44 % av 1 782 250 utgör funktionsförbättrande åtgärder vilket tas upp som en tillgång och skrivs av på 30 år. Övrigt belopp om cirka 1 000 000 kronor kostnadsförs på 2018. Detta gör att resultatet belastas tungt av hissrenoveringen men den är å andra sidan av "engångskaraktär" och likvida medel togs ur föreningens kassa som vid årets utgång fortfarande är god, cirka 4 500 000 kronor.

Upphandling har utförts gällande ny fastighetsförvaltare där Fastighetsägarna fr o m 2019-01-01 tar över efter Valvet Förvaltning.

Vindprojektet fick 2017 ett andra avslag, nu hos Stadsbyggnadsnämnden, och är nu vilande tillsvidare.

Marken utanför tvättstugan har reparerats.

Sopcontainer till medlemmarna hyrdes in under våren.

Under hösten genomfördes stamspolning.

Brandtrappsdörrarna fick nya dörrstängare och justerades för att få tystare stängning.

Ett digitalt system för bokningar av tvättstuga, grill etc installerades.

Styrelsen har startat en inventering- och upphandlingsprocess med avseende på fönsterrenovering.

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: 78

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 79

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	490	490	484	481
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 991	2 001	1 982	2 071
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 539	3 548	4 652	4 652
Elkostnad/m ² totalyta	40	35	34	32
Värmekostnad/m ² totalyta	114	115	154	131
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	21	20	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	28	65	74	77
Soliditet (%)	88	88	85	85
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 228	-971	-1 506	-686
Nettoomsättning (tkr)	3 910	3 923	3 847	3 860

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	741 611	206 100	-68 735	604 246
S:a bundet eget kapital	120 277 888	206 100	-68 735	120 140 523
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 362 184	-206 100	-902 702	-4 253 382
Årets resultat	-1 228 258	-1 228 258	971 437	-971 437
S:a ansamlad förlust	-6 590 442	-1 434 358	68 735	-5 224 819
S:a eget kapital	113 687 446	-1 228 258	0	114 915 704

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 228 258
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 156 084
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-206 100
summa balanserat resultat	-6 590 442

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

741 611
-5 848 831

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 910 020	3 923 211
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 995	228 951
Summa rörelseintäkter		3 915 015	4 152 162
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 471 678	-2 912 046
Övriga externa kostnader	Not 5	-208 545	-589 967
Personalkostnader	Not 6	-75 202	-61 901
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 254 609	-1 251 016
Summa rörelsekostnader		-5 010 034	-4 814 930
RÖRELSERESULTAT		-1 095 019	-662 768
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38	50
Räntekostnader och liknande resultatposter		-133 277	-308 719
Summa finansiella poster		-133 239	-308 669
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 228 258	-971 437
ÅRETS RESULTAT		-1 228 258	-971 437

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	123 609 613	124 076 722
Pågående byggnation	Not 9	136 514	136 514
Summa materiella anläggningstillgångar		123 746 127	124 213 236
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		123 746 127	124 213 236
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 762 929	4 600 446
Summa kortfristiga fordringar		4 762 929	4 600 446
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	1 187 399
Summa kassa och bank		0	1 187 399
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 762 929	5 787 845
SUMMA TILLGÅNGAR		128 509 056	130 001 081

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		119 536 277	119 536 277
Fond för yttre underhåll	Not 11	741 611	604 246
Summa bundet eget kapital		120 277 888	120 140 523
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 362 184	-4 253 382
Årets resultat		-1 228 258	-971 437
Summa fritt eget kapital		-6 590 442	-5 224 819
SUMMA EGET KAPITAL		113 687 446	114 915 704
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 965 000	14 000 000
Leverantörsskulder		190 040	164 923
Skatteskulder		11 635	244 091
Övriga skulder		20 148	14 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	634 787	662 036
Summa kortfristiga skulder		14 821 610	15 085 377
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 509 056	130 001 081

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 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.

Avskrivningar	2018	2017
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	25 år
Hissrenovering	30 år	-

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 934 673	1 934 673
Hyrer lokaler	1 630 830	1 638 499
Bredbandsintäkter	93 060	91 080
Vatten-/värmeintäkter	251 573	259 075
Öresutjämning	-116	-116
	3 910 020	3 923 211

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	151 544
Återbäring försäkringsbolag	4 995	4 185
Övriga intäkter	0	73 222
	4 995	228 951

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	43 443	57 204
	Fastighetsskötsel beställning	5 787	26 720
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	40 500	73 500
	Fastighetsskötsel gård beställning	42 760	10 880
	Snöröjning/sandning	81 470	51 654
	Städning entreprenad	51 606	41 756
	Städning enligt beställning	4 875	3 250
	Hissbesiktning	2 625	2 563
	Gemensamma utrymmen	0	12 576
	Garage	563	1 001
	Sophantering	-1 624	9 723
	Gård	8 602	9 565
	Serviceavtal	10 876	17 226
	Förbrukningsmateriel	1 741	2 578
		293 223	320 196
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	317 545
	Lokaler	4 463	0
	Tvättstuga	2 528	1 224
	Sophantering/återvinning	8 249	3 162
	Källare	0	6 021
	Entré/trapphus	0	2 907
	Lås	0	16 987
	VVS	19 949	3 057
	Ventilation	14 454	16 978
	Elinstallationer	1 542	10 958
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	622	11 747
	Bredband	3 103	9 525
	Hiss	2 014	42 265
	Tak	0	33 390
	Mark/gård/utemiljö	12 125	33 589
	Skador/klotter/skadegörelse	4 673	44 938
	Vattenskada	0	11 860
		73 722	566 153
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	68 735
	Entré/trapphus	47 015	0
	VVS	59 535	0
	Hiss	994 750	0
	Fasad	14 700	0
		1 116 000	68 735
	Taxebundna kostnader		
	El	189 715	166 091
	Värme	545 561	548 527
	Vatten	106 016	101 159
	Sophämtning/renhållning	67 560	64 940
	Grovsopor	7 495	7 495
		916 347	888 212
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	76 651	69 683
	Tomträttsavgäld	650 600	650 600
	Kabel-TV	7 260	11 626
	Bredband	111 036	111 036
		845 547	842 945
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	226 839	225 805

TOTALT DRIFTKOSTNADER		3 471 678	2 912 046
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	2 451	1 225
	Tele- och datakommunikation	5 004	7 130
	Juridiska åtgärder	0	266 425
	Inkassering avgift/hyra	425	850
	Revisionsarvode extern revisor	15 125	16 250
	Föreningskostnader	1 840	570
	Styrelseomkostnader	3 150	0
	Förvaltningsarvode	60 281	58 108
	Administration	12 022	32 931
	Korttidsinventarier	1 299	0
	Konsultarvode	106 948	201 188
	Föreningsavgifter	-5 400	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 400	5 290
		208 545	589 967
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	59 000	47 600
	Sociala kostnader	16 202	14 301
		75 202	61 901
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 107 870	1 107 870
	Förbättringar	97 612	94 019
	Markanläggning	49 127	49 127
		1 254 609	1 251 016

Not 8	BYGGNADER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	130 520 498	130 520 498
	Nyanskaffningar	787 500	0
	Utgående anskaffningsvärde	131 307 998	130 520 498
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 443 776	-5 192 760
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 254 609	-1 251 016
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 698 385	-6 443 776
	Planenligt restvärde vid årets slut	123 609 613	124 076 722
	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	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	136 514	136 514
		136 514	136 514
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	739	203 792
	Momsavräkning	0	23 794
	Klientmedel hos SBC	4 756 790	2 462 024
	Placeringskonto hos SBC	0	1 910 155
	Fordringar	5 400	681
		4 762 929	4 600 446
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	604 246	827 276
	Reservering enligt stadgar	206 100	206 100
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-68 735	-429 130
	Vid årets slut	741 611	604 246

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,850 %	7 000 000	7 000 000	2019-01-30
Handelsbanken	0,850 %	6 965 000	7 000 000	2019-06-03
Summa skulder till kreditinstitut		13 965 000	14 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 965 000	-14 000 000	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 615 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	39 000 000	39 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	14 852	39 375
Avgifter och hyror	619 935	622 661
	634 787	662 036

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

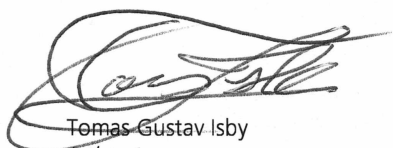
Fönster i lägenheterna ska renoveras och tätas.

Förskolans fönsterpartier ska bytas ut.

OVK ska genomföras efter fönsterrenoveringen.

Styrelsens underskrifter

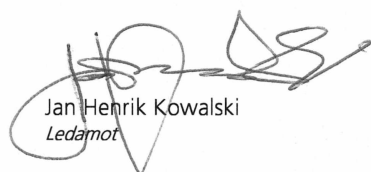
STOCKHOLM den 28 / 4 2019



Tomas Gustav Isby
Ledamot



Patrik Lennart Käneteg
Ledamot



Jan Henrik Kowalski
Ledamot



Lars Kristian Ringenson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 5 2019



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 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 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 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 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

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. 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 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 2018 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 2019-05-01



Per Engzell

Auktoriserad revisor