

# Årsredovisning

för

## Brf Vale nr 25

716418-7424

Räkenskapsåret

2018 *✍*

*M*

## Innehållsförteckning

Sida

---

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	16

*H*

Föreningens ekonomiska förvaltare

**BoNea**   
DIN BRF PARTNER

*W*

# Årsredovisning

Styrelsen för Brf Vale nr 25 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

---

## Förvaltningsberättelse

---

Styrelsen för Brf Vale nr 25 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)**

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### **Fakta om föreningen**

Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1990-01-29 och dess nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-11-21. Styrelsens säte: Stockholms län, Stockholm kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Vale 25. Föreningens gatuadresser är Sveavägen 117, 117 A, 117 B, 113 49 Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Stockholm. Bostadsrättstillägg finns inte. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen är registrerad för moms.

#### **Föreningens styrelse**

Styrelsen har haft följande sammansättning under verksamhetsåret.

<b>Funktion</b>	<b>Vald t.o.m. stämma</b>	
Dragoljub Nestic	Ordförande	2019
Emmy Dahlskog	Kassör	2019
Lars Nilsson	Ledamot	2019
Pia Sundlöf	Ledamot	2019
Hans Olsson	Ledamot	2019 (Avgått)
Nicola Di Leo	Suppleant	2019
Henry Kvist	Suppleant	2019

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

#### **Revisor**

Godkänd revisor - Mats Lehtipalo, Adeco Revisorer och Företagskonsulter





### **Valberedning**

Madeleine Sköld  
Ann Vrang

### **Förvaltning**

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. ALFA Bygg AB har svarat för fastighetsskötseln.

### **Information om fastigheten**

Fastigheten Vale 25 har en tomtareal om 1 366 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 1930. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av totalt 45 bostadsrättslägenheter och 2 hyreslokaler. Den totala boytan uppgår till 2 732 kvm och lokalytan är 370 kvm. Utöver detta finns 9 garageplatser.

### **Lägenhetsfördelning**

5 stycken 1 rum och kokvrå  
16 stycken 1 rum och kök  
5 stycken 2 rum och kokvrå  
11 stycken 2 rum och kök  
4 stycken 3 rum och kök  
4 stycken 4 rum och kök

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-05-14. 16 medlemmar var närvarande och 14 lägenheter var representerade.

#### **Föreningsaktiviteter under året**

Tillsammans med Gleipnergruppen har styrelsen arbetat med projektet att bygga om vinden till lägenheter.

Bygglov till ombyggnation av vinden har godkänts av stadsbyggnadskontoret och dess överklagan fick avslag av Länsstyrelsen i December 2018. Föreningen skickade stämmobeslut angående ombyggnationen till Hyresnämnden där ett sammanträde väntas i början av 2019. Förhandlingar med entreprenörer pågår fortfarande.

#### **Underhåll och underhållsplan**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och som sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdateras vart femte år.

#### **Utfört underhåll**

Mindre sprickor i fasaden och trasiga fönsterrutor åtgärdades löpande under året. Fuktskador i garagetakets konstruktion har bekräftats vid inspektion av Stockholms Betongkonsult och arbetet påbörjats med att ta fram underlag och samt offerter för renoveringen med målet att utföra denna under hösten 2019. Pga. sättningar i huset har en del sten upptäckts i vissa avloppsrör i källaren varpå toaletten i källaren och anknutna rör har renoverats i juni.

*M A*

Nedan följer vilka större åtgärder som har utförts de senaste 20 åren:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Fasad	1985	Hela fasaden putsades om
Tak	1985	Nytt plåttak lades
El	1985	3-fas el drogs in fram till alla lägenheter
Avloppstammar	1989-91	Byte av avloppstammar och vattenledningar
Tvätttrum	2000	Tvättstugan renoverades och samtliga maskiner byttes
Garage	2003	Betongbjälklagen under gården (tak under garage) renoverades
Radonmätning	2005	Radonmätning genomförd 2005 utan anmärkningar
Avloppstammar	2005	Avloppstammarna under källargolvet relinades
Tak	2007	Målning av fastighetens yttertak
Hissar	2008	Byte av hissmaskiner och installation av säkerhetssystem
Källaren	2008	Målning av källaren
Fjärrvärme	2009	Fjärrvärmeutrustningen utbytt och automatiserad
Garage	2010	Installation av ny vikdörr
Fönster	2013	Samtliga fönster kittades och målades på utsidan
Tvätttrum	2014	Nya tvättmaskiner
Ventilation	2014	Renovering av rökkanaler i A- och B-huset
Ventilation	2016-17	Renovering av ventilationskanaler i B-huset

#### Framtida underhåll

Styrelsen har tagit fram underlag för renoveringen av horisontella stammar under källargolvet. Dessutom har styrelsen aktualiserat handlingar för renovering av trapphus samt tagit in offert på installation av säkerhetsdörrar. Styrelsens förslag är att göra dessa renoveringar i samband med byggnationen av lägenheter på vinden samt flytt av förråd till källaren under premissen att vindsprojektet blir av.

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren.  
Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Garagetak	2019	Pga. läckage och rost i bjälklagen måste garagetaket göra om
Trapphus	2020	Dekorationsmålningar, säkerhetsdörrar, räcken, marmorgolv
Gatufasader	2020	Renovering och målning
Vädringsbalkonger	2020	Renovering och målning
Takplåt	2020	Renovering och målning
Fönster	2021-25	Renovering och målning
Ventilation	2021-25	Renovering av ventilationskanaler i A-huset

Underhållsplanen kan påverkas av avyttringen av vinden för byggnation av lägenheter. I samband med detta föreslås bl.a. byte av tak samt förlängning av hissar till vind och källare. Ytterligare undersöker styrelsen möjligheten att borra efter bergvärme i gården för att reducera kostnader.

M

K

## Medlemsinformation

### Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 73 (75) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Det har skett 10 (5) st överlåtelser under året, varav 2 st genom arv/gåva.

### Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2019 är 46 500 kr (år 2018, 45 500 kr).

### Årsavgifter

Årsavgifterna har inte förändrats under året. Fr.o.m. februari 2019 höjs årsavgiften till 404 kr/kvm/år.

W

A

## Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	385	385	385	385	385
Nettoomsättning	1 512	1 538	1 606	1 610	1 584
Resultat efter finansiella poster	-198	-83	-885	-249	218
Totalt eget kapital	16 354	16 551	16 634	17 519	14 235
Balansomslutning	17 108	17 416	17 352	18 137	15 146
Soliditet	95,6%	95,0%	95,9%	96,6%	94,0%
Bokfört värde, byggnader och mark	16 315	16 491	16 666	16 841	13 483
Taxeringsv., byggnader och mark	75 852	75 852	75 852	65 187	65 187
Låneskuld	348	358	368	378	638
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	127	131	135	138	233
Belåningsgrad	0,46%	0,47%	0,48%	0,58%	0,98%
Amortering under året	10	10	10	260	8
Likvida medel	718	801	411	987	1 248
Likviditet	190%	165%	142%	424%	469%
Kassaflöde, kr/kvm	56	63	87	9	148
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	74	74	74	63	63

**Bostadsyta: 2 732 kvm bostadsrätt**

**Lokalyta: 370 kvm**

### Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt

*Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning*

*Låneskuld kr/kvm bostadsrättsyta*

*Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde*

*Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/kortfristiga skulder*

*Kassaflöde, sparande till framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta och lokalyta)*

*Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)*

*M*

*H*

## Förändringar i eget kapital

	Insatser, upp- låtelseavgifter	Kapital- tillskott	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 730 016	3 533 333	1 250 680	-880 026	-82 626
Disp. enl. stämmobeslut				-82 626	82 626
Årets avsättning enligt stadgar			228 000	-228 000	
Årets uttag motsv. per. underhåll			-122 094	122 094	
Årets resultat					-197 785
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>12 730 016</b>	<b>3 533 333</b>	<b>1 356 586</b>	<b>-1 068 558</b>	<b>-197 785</b>

## Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-962 653
Årets resultat	-197 785
<b>Summa</b>	<b>-1 160 437</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond enligt stadgar	228 000
lanspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	-122 094
Balanseras i ny räkning	-1 266 343
<b>Summa</b>	<b>-1 160 437</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

*M*

*K*



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 512 260	1 538 311
Övriga rörelseintäkter		0	10 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 512 260</b>	<b>1 548 311</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 323 066	-1 203 087
Övriga externa kostnader	4	-101 472	-123 022
Personalkostnader och arvoden	5	-33 133	-24 369
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-249 523	-276 607
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 707 194</b>	<b>-1 628 085</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-194 934</b>	<b>-79 774</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	0	78
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 851	-2 930
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 851</b>	<b>-2 852</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-197 785</b>	<b>-82 626</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-197 785</b>	<b>-82 626</b>

*M*

*21*

## Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	8	16 315 316	16 490 628
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	74 211
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 315 316</b>	<b>16 564 839</b>

---

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 315 316</b>	<b>16 564 839</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		22 165	574
Skattefordran		971	0
Övriga fordringar	10	132	132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	50 796	49 542
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>74 064</b>	<b>50 248</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank	12	718 140	800 974
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>718 140</b>	<b>800 974</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>792 204</b>	<b>851 222</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**17 107 520**

**17 416 061**

*JM*

*JK*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		7 201 565	7 201 565
Förlagsinsatser		5 528 451	5 528 451
Reservfond		3 533 333	3 533 333
Fond för yttre underhåll		1 356 586	1 250 680
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 619 935</b>	<b>17 514 029</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 068 558	-880 027
Årets resultat		-197 785	-82 626
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 266 343</b>	<b>-962 653</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 353 592</b>	<b>16 551 376</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	337 500	347 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>337 500</b>	<b>347 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	10 000	10 000
Leverantörsskulder		187 088	264 943
Skatteskulder		7 145	6 981
Övriga skulder	15	48 205	48 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	163 990	186 357
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>416 428</b>	<b>517 185</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 107 520</b>	<b>17 416 061</b>

M

91

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnad	Linjär	100	2099

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens stadgar. Avsättning skall årligen ske med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens hus.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

### Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	1 051 972	1 051 972
Bredband	118 080	116 750
Lokalhyror, förråd	177 839	206 980
Garage	131 700	131 700
Balkonger	17 747	17 473
Pant- och överlåtelseavgift	12 929	12 717
Övrigt	1 993	719
<b>Summa</b>	<b>1 512 260</b>	<b>1 538 311</b>





### Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2018	2017
Löpande underhåll	132 943	185 929
Periodiskt underhåll	122 094	0
El	51 950	42 341
Uppvärmning	449 680	440 666
Vatten & avlopp	55 219	52 689
Avfallshantering	42 469	26 377
Fastighetsförsäkring	48 632	42 273
TV	44 419	43 989
Bredband	71 571	71 716
Fastighetsskötsel	30 920	44 070
Städning	63 023	54 176
Snörenhållning	6 119	0
Hissbesiktning	2 563	2 429
Brandskydd	1 363	2 025
Fastighetsskatt, kommunal fastighetsavgift	84 685	83 695
Förvaltning	55 082	54 625
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	12 658	12 768
Driftsuppföljning/El-avläsning	22 761	22 857
Medlemskap Fastighetsägarna	5 081	4 997
Övrigt	19 834	15 465
<b>Summa</b>	<b>1 323 066</b>	<b>1 203 087</b>

#### Specificering av löpande underhåll

Material	4 168	7 285
Bostäder	9 193	14 912
Gemensamma utrymmen, tvättutrustning	5 954	8 006
VA/sanitet	45 082	2 288
Ventilation	3 351	22 534
El	4 656	24 720
Hissar	34 084	26 409
Lås och larm	2 081	6 603
Fastighet utvändigt, tak	6 106	1 152
Fastighet utvändigt, fasader	0	48 650
Fastighet utvändigt, dörrar, fönster	16 586	22 581
Markytor, planteringar	557	789
Övrigt	1 125	0
<b>Summa</b>	<b>132 943</b>	<b>185 929</b>

*M*

*JK*

**Specificering av periodiskt underhåll**

Planerat Uh/Rep vind	122 094	0
<b>Summa</b>	<b>122 094</b>	<b>0</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Revisionskostnad	11 250	12 750
Konsultarvode*	89 057	106 860
Övriga kostnader	1 165	4 412
<b>Summa</b>	<b>101 472</b>	<b>124 022</b>

\*Konsultarvode för år 2017 avser stadgeändring samt förslag till ombyggnad av råvind.  
2018 avser revidering av stadgar, genomgång av entreprenadsavtal och tillståndsbedömning gårdsbjälklag.

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	19 900	19 500
Valberedning	6 000	0
Sociala avgifter	7 233	4 869
<b>Summa</b>	<b>33 133</b>	<b>24 369</b>

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Övriga ränteintäkter	0	78
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>78</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	2 851	2 930
<b>Summa</b>	<b>2 851</b>	<b>2 930</b>

M

X

## Not 8 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Vale 25, Stockholms Kommun. Värdeår: 1930

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 531 210	17 531 210
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>17 531 210</b>	<b>17 531 210</b>
Ingående avskrivningar	-3 251 582	-3 076 270
Årets avskrivningar	-175 312	-175 312
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 426 894</b>	<b>-3 251 582</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 211 000	2 211 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark</b>	<b>2 211 000</b>	<b>2 211 000</b>
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>16 315 316</b>	<b>16 490 628</b>
Taxeringsvärde byggnader	26 002 000	26 002 000
Taxeringsvärde mark	49 850 000	49 850 000
<b>Summa</b>	<b>75 852 000</b>	<b>75 852 000</b>

## Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 012 952	1 012 952
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 012 952</b>	<b>1 012 952</b>
Ingående avskrivningar	-938 741	-837 446
Årets avskrivningar	-74 211	-101 295
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 012 952</b>	<b>-938 741</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>74 211</b>

## Not 10 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	132	132
Skattefordran	971	0
<b>Summa</b>	<b>1 103</b>	<b>132</b>

*M*

*OK*

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	17 029	14 574
Bredband	5 964	5 964
TV	11 345	11 105
Hiss	5 060	5 060
Serviceavtal ventilation	0	3 203
Driftskostnader	6 079	5 931
Övrigt	5 319	3 705
<b>Summa</b>	<b>50 796</b>	<b>49 542</b>

### Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank, transaktionskonto	616 874	699 708
Resurs Bank, placeringskonto	101 266	101 266
<b>Summa</b>	<b>718 140</b>	<b>800 974</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånets löptid	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek, 02-21271	0,80	2019-04-04	347 500	357 500
Avgår kortfristig del			-10 000	-10 000
			<b>337 500</b>	<b>347 500</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansiering är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig, då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 297 500 kronor (307 500 kronor).

### Not 14 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	9 025 000	9 025 000
<b>Summa</b>	<b>9 025 000</b>	<b>9 025 000</b>

M

A



### Not 15 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Depositioner, kortfristiga	18 384	18 384
Mervärdesskatt	4 268	4 967
Balkonger	25 553	25 553
<b>Summa</b>	<b>48 205</b>	<b>48 904</b>

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	98 585	93 097
Styrelsearvode	40 500	40 500
Sociala avgifter	12 725	12 725
Räntekostnader	680	699
Arvode extern revisor	11 500	11 500
Konsultarvode	0	26 386
Övrigt	0	1 450
<b>Summa</b>	<b>163 990</b>	<b>186 357</b>

### Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Fr.o.m. 1:a februari 2019 höjs årsavgiften till 404 kr/kvm/år.

U

st

Stockholm 2019- 04-28



Dragoljub Nesic

Ordförande



Lars Nilsson

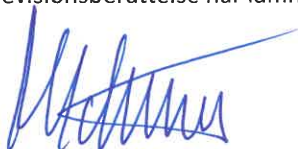


Emmy Dahlskog



Pia Sundlöf

Min revisionsberättelse har lämnats 2019- 04-20



Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vale 25

Org.nr. 716418-7424

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vale 25 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.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *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 revisions sed 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.
- 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.

M

## **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 Vale 25 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.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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 tryggt 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 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.

*M*



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

Stockholm den 30/4-19

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR