

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Valfisken 3

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-10-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-06-06 och nuvarande stadgar registrerades 2006-07-26 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Peter Ekman	Ledamot
Erica Elfving	Ledamot
Ingalill Henriksson	Ledamot
Peter Seger	Ledamot
Carolina Tjärnä	Ledamot

Maria Carlén	Suppleant
Helen Lundholm Speakman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Madelene Sundell Karlsson

Auktoriserad revisor

BDO

MO

Valberedning

Erik Lundholm
Ulrika Stuart Hamilton

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Valfisken 3	1986	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1979.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 310 m², varav 2 769 m² utgör lägenhetsyta och 541 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Teknisk förvaltning
Lägenhetsförteckning
Ekonomisk förvaltning
Städning
Kabel-TV
El
Värme
Vatten
Sophämtning
Bredband

Leverantör

Holmfast Drift AB
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Anders Lindberg Städservice AB
Com Hem AB
Fortum Markets AB
Fortum Värme AB
Stockholm Vatten
Trafikkontoret och Hans Andersson Recycling AB
Bahnhof

MD

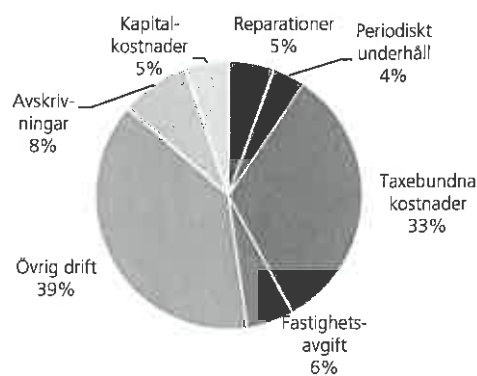
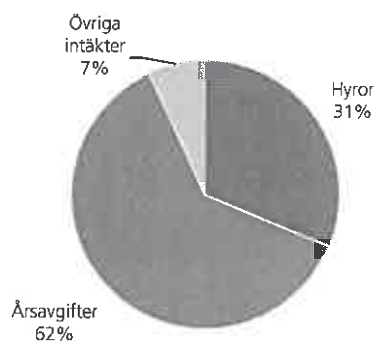
6

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 087 419	2 356 959
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 918 838	1 808 822
Finansiella intäkter	289	1 286
Minskning kortfristiga fordringar	0	157 267
Ökning av kortfristiga skulder	51 183	0
	1 970 310	1 967 374
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 430 066	2 079 598
Finansiella kostnader	87 960	90 642
Ökning av materiella anläggningstillgångar	195 000	0
Ökning av kortfristiga fordringar	2 225	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	66 674
	1 715 250	2 236 914
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 342 479	2 087 419
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	255 060	-269 540

*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.

MO

f

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Föreningen har under året installerat bredband via fiber från Bahnhof.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st
Överlåtelser under året: 0 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56 st
Tillkommande medlemmar: 0 st
Avgående medlemmar: 0 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	436	436	436	436
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 010	1 008	1 021	1 202
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 429	2 429	2 429	2 435
Elkostnad/m ² totalyta	13	13	10	13
Värmekostnad/m ² totalyta	105	107	101	119
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	17	15	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	27	27	33	54
Soliditet (%)	57	56	58	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	263	-503	24	176
Nettoomsättning (tkr)	1 787	1 786	1 744	1 845

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 769 m² bostäder och 541 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	7 979 051	0	0	7 979 051
Upplåtelseavgifter	1 415 949	0	0	1 415 949
Fond för yttre underhåll	779 851	58 646	-738 657	1 459 862
S:a bundet eget kapital	10 174 851	58 646	-738 657	10 854 862
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 257 756	-58 646	235 761	-1 434 870
Årets resultat	263 066	263 066	502 896	-502 896
S:a ansamlad förlust	-994 689	204 420	738 657	-1 937 767
S:a eget kapital	9 180 162	263 066	0	8 917 095

MO

f

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	263 066
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 199 110
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-58 646
summa balanserat resultat	-994 690

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	65 970
att i ny räkning överförs	-928 720

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

MD

f

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 787 224	1 785 522
Övriga rörelseintäkter	Not 3	131 614	23 300
Summa rörelseintäkter		1 918 838	1 808 822
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 175 837	-1 821 282
Övriga externa kostnader	Not 5	-209 738	-213 825
Personalkostnader	Not 6	-44 491	-44 491
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-138 035	-142 764
Summa rörelsekostnader		-1 568 101	-2 222 362
RÖRELSERESULTAT		350 737	-413 540
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		289	1 286
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 960	-90 642
Summa finansiella poster		-87 671	-89 356
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		263 066	-502 896
ÅRETS RESULTAT		263 066	-502 896

MO

f

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	13 755 844	13 698 879
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 755 844	13 698 879
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 755 844	13 698 879
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		219	6 486
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 307 229	2 043 677
Summa kortfristiga fordringar		2 307 448	2 050 163
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		43 742	43 742
Summa kassa och bank		43 742	43 742
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 351 190	2 093 905
SUMMA TILLGÅNGAR		16 107 033	15 792 784

MO

6

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	9 395 000	9 395 000
Fond för yttre underhåll	Not 11 779 851	1 459 862
Summa bundet eget kapital	10 174 851	10 854 862
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 257 756	-1 434 870
Årets resultat	263 066	-502 896
Summa fritt eget kapital	-994 689	-1 937 767
SUMMA EGET KAPITAL	9 180 162	8 917 095
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13 6 605 216	6 605 216
Summa långfristiga skulder	6 605 216	6 605 216
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	103 554	86 098
Skatteskulder	4 841	2 914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 213 261	181 461
Summa kortfristiga skulder	321 656	270 473
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 107 033	15 792 784

WNO

6

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 tillämpades för första gången 2016, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande 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	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	2 - 10 år	2 - 10 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Bredband	10 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 185 148	1 185 145
Hyror bostäder	55 561	55 560
Hysesbortfall	0	-9 659
Hyror lokaler	541 278	549 737
Hyror förråd	3 000	750
Överlåtelse/pantsättning	2 240	3 989
Öresutjämning	-4	0
	1 787 224	1 785 522

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	114 208	0
Återbäring försäkringsbolag	15 965	20 600
Övriga intäkter	1 441	2 700
	131 614	23 300

MO

6

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2017	2016
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	0	47 603
Fastighetsskötsel beställning	13 937	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	28 250	30 063
Fastighetsskötsel gård beställning	5 262	5 538
Snöröjning/sandning	11 953	29 137
Städning entreprenad	61 200	61 200
Städning enligt beställning	750	938
Hissbesiktning	2 121	0
Myndighetstillsyn	8 880	7 430
Gård	5 821	7 871
Serviceavtal	17 163	18 705
Förbrukningsmateriel	2 612	103
Fordon	1 273	438
	159 222	209 026
Reparationer		
Brf Lägenheter	5 570	0
Lokaler	519	0
Gemensamma utrymmen	0	23 777
Tvättstuga	0	5 790
Sophantering/återvinning	2 934	0
Entré/trapphus	0	49 545
Lås	18 597	1 110
VVS	22 783	4 875
Värmeanläggning/undercentral	0	3 619
Ventilation	5 813	0
Elinstallationer	2 783	4 375
Hiss	7 928	10 123
Fasad	519	0
Fönster	2 030	519
Balkonger/altaner	4 206	0
Skador/klotter/skadegörelse	6 863	4 733
Vattenskada	9 673	5 595
	90 218	114 061
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	0	108 469
Entré/trapphus	23 500	0
Stambyte	0	160 000
Hiss	0	433 688
Fönster	42 470	0
Balkonger/altaner	0	36 500
	65 970	738 657
Taxebundna kostnader		
El	43 763	42 621
Värme	348 151	352 641
Vatten	59 808	56 869
Sophämtning/renhållning	86 745	66 631
Grovsopor	0	14 371
	538 467	533 133

MO

6

Not 4	FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 293	76 248
	Självrisk	88 600	0
	Kabel-TV	45 478	55 679
	Bredband	44 184	0
		225 555	131 927
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	96 405	94 478
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 175 837	1 821 282

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Medlemsinformation	273	0
	Juridiska åtgärder	0	22 125
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	23 888	-1 900
	Föreningskostnader	11 886	9 188
	Styrelseomkostnader	10 779	21 546
	Fritids- och trivselkostnader	707	2 762
	Förvaltningsarvode	128 755	94 543
	Förvaltningsarvoden övriga	17 938	22 736
	Administration	8 754	9 916
	Korttidsinventarier	0	5 985
	Konsultarvode	1 761	21 349
	Föreningsavgifter	4 997	5 575
		209 738	213 825

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	35 000	35 000
	Sociala kostnader	9 491	9 491
		44 491	44 491

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	98 264	98 264
	Förbättringar	39 771	44 500
		138 035	142 764

MO

f

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 548 648	19 384 960
	Nyanskaffningar	195 000	0
	Omklassificering	0	163 688
	Utgående anskaffningsvärde	19 743 648	19 548 648
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 849 769	-5 616 805
	Omklassificering	0	-90 200
	Årets avskrivningar enligt plan	-138 035	-142 764
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 987 804	-5 849 769
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 755 844	13 698 879
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 790 183	3 790 183
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	32 881 000	32 881 000
	Taxeringsvärde mark	44 368 000	44 368 000
		77 249 000	77 249 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	73 000 000	73 000 000
	Lokaler	4 249 000	4 249 000
		77 249 000	77 249 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	72 082	235 770
	Nyanskaffningar	0	0
	Omklassificering	0	-163 688
	Utgående anskaffningsvärde	72 082	72 082
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-72 082	-162 282
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Omklassificering	0	90 200
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-72 082	-72 082
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	8 492	0
	Klientmedel hos SBC	2 298 737	2 043 677
		2 307 229	2 043 677

WNO

f

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 459 862	1 386 556
	Reservering enligt stadgar	58 646	58 646
	Reservering enligt stämmobeslut	0	207 651
	anspråktagande enligt stadgar	0	0
	anspråktagande enligt stämmobeslut	-738 657	-192 991
	Vid årets slut	779 851	1 459 862

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,400 %	3 333 000	3 333 000	2018-01-04
	Handelsbanken	1,250 %	3 272 216	3 272 216	2018-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		6 605 216	6 605 216	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			6 605 216	6 605 216	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 605 216 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 450 000	12 450 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Värme	51 887	50 844
	Ränta	14 556	14 556
	Avgifter och hyror	146 818	116 061
		213 261	181 461

MD

6

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 15 / 3 2018



Peter Ekman
Ledamot



Erica Elfving
Ledamot



Ingalill Henriksson
Ledamot



Peter Seger
Ledamot



Carolina Tjärnå
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 3 2018



Madelene Sundell Karlsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Valfisken 3
Org.nr. 716419-7373

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Valfisken 3 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 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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, 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 Valfisken 3 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

Stockholm den 28 mars 2018



Madelene Sundell Karlsson

Auktoriserad revisor