

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Valfisken Större, HSB:s

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 2012 och 2017.
- 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 1978-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1979-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2006-11-20 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Tor Simon Angeldorff
Sven Erik Henrik Grannas
Mia Maria Elisabet Karlöf
Ildiko Adrienne Susanna
Mannelqvist
Johan Mikael Niva
Thomas Willtorp

Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Lämnar vid stämman 2018

Birthe Christina Rödö
Liselotte Sjöman
Lars Mattsson
Lars Sigfrid Persson

Suppleant
Suppleant
Revisor
Revisorssuppleant



Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Tor Simon Angeldorff och Ildiko Adrienne Susanna Mannelqvist.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Pontus Stormsköld	Ordinarie Extern	Bo Revision
Lars Mattsson	Ordinarie Intern	
Lars Sigfrid Persson	Suppleant Intern	

Valberedning

Katarina Elvin
Bertil Sundqvist

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-01.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Valfisken 36	1978	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1978 och består av 1 flerbostadshus.

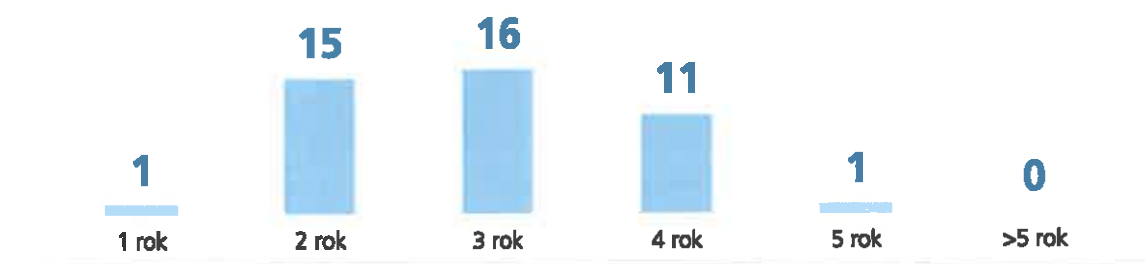
Värdeåret är 1979.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 431 m², varav 3 505 m² utgör lägenhetsyta och 926 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Butik	438 m ²	20201231
Butik	195 m ²	20190930
Butik	41 m ²	20200531

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

Kommentar

Garage med 21 uthyrbara parkeringsplatser, tvättstuga, vibrasugrum. Tillgång till mindre hobbylokal. Trädgård med sittplatser. Utrymmen för uppställning av cykel och barnvagn samt grovsoprum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Vattenläcka	2016	Vattenläcka ner i källaren pga otätt tätskikt i portgången Storgatan. Åtgärdats av Lawab maj 2016
Takrännor mot gården	2016	Rengöring av takpannor
Avloppsstammar	2016	Byte av del av stam på storgatan pga läckage
Ventilation hyreslokal	2016	Restaurangen Storg 16 har för låga luftflöden
Ny hiss Skeppargatan	2016	Hissen utbytt 2016
OVK genomförd	2014 - 2015	OVK godkänd 2016
Avloppsstammar	2014 - 2015	Byte av synliga avloppsstammar i källarplanet som varit otäta eller haft rosthål
Ventilation	2014 - 2015	Rengöring och injustering av frånluftventilation
Tvättmaskiner	2014 - 2015	Byte av samtliga tvättmaskiner i tvättstugan

Planerat underhåll	År	Kommentar
Gården nivå 2+3	2017-2018	Avrinning fungerar ej bra, måste åtgärdas
Ytskikt i cykelrummen	2018	
Tvättning av fasaden mot gatan	2018	
Uppfräschning av gången mellan Storgatan och gården	2018	
Målning gången till soprummet	2018	
Ytskikt i matrummet i källaren	2018	
Säkerheten i huset (porttelefon, entrékontroll och larm kopplat till ytterdörrarna)	2018	
Avtal för brandinspektion (Brandsäkra)	2018	
Målning av golv i hela källaren	2018	
Sanering av vattenskada i affärslokal (Rehband)	2018	
Takfot mot gården	2018	Vattenavrinning fungerar ej bra, bör åtgärdas.
Styrelserum, hantverkarrum	2018	Uppfräschning i källarplanet, inkl målning och vitvaror
Trapphusrenovering	2018	Trapphusen bör renoveras
Hissen Storgatan 16	2018	Byte till ny hiss
Tvättstugan	2018	Åtgärdande av fuktskada + nya ytskikt
Ytterdörr Storgatan + ytterdörr till gången till soprummet på Skeppargatan	2018	Byte
Fasadrengöring	2018	
Plantering gården	2018	Nya planteringar efter gårdsrenoveringen
Garagerenovering	2018-2019	Valfisken Mindre ska renovera, påverkar även Valfisken Större

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hisservice	Kone
Kartonger, glas, grovsop	Liselotte Lödf
TV, Internet mm	ComHem
Snöröjning tak	Björn Persson Plåtslageri AB

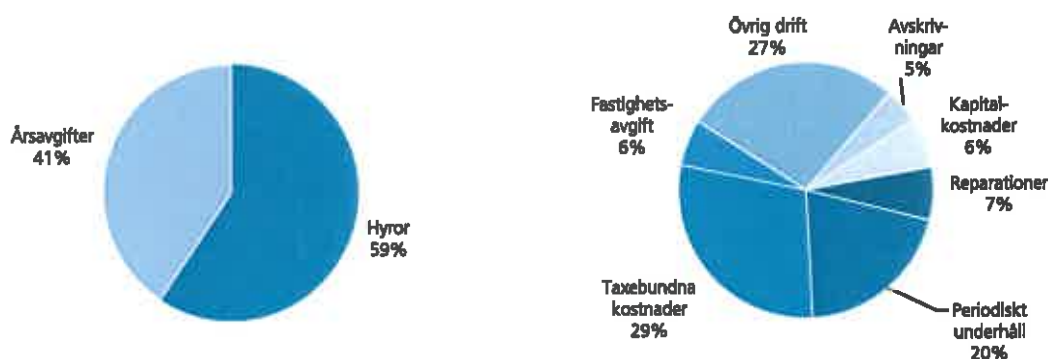
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2017-07-01 med 18 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 806 586	2 781 806
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 167 694	3 227 812
Finansiella intäkter	4 292	5 993
Minskning kortfristiga fordringar	172 185	0
Ökning av kortfristiga skulder	803 176	0
	4 147 348	3 233 805
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 459 787	3 744 265
Finansiella kostnader	245 411	246 052
Ökning av kortfristiga fordringar	0	114 317
Minskning av kortfristiga skulder	0	104 391
	3 705 198	4 209 025
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 248 735	1 806 586
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	442 149	-975 220

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Per 1 juli 2017 har avgiften sänkts med 18%, vilket kompenseras av höjda garagehyror, så att effekten blev neutral på föreningens ekonomi. Under året har även ett flertal underhållsåtgärder planerats, vilka till viss del igångsattes före årsskiftet 2017/2018, men där största delen av arbetet sker under 2018. Syftet att genomföra dessa åtgärder har varit att ta ett större grepp om fastighetens skick och framtoning. Se särskild tabell för detaljer. Underhållsplanen skall uppdateras under hösten 2018.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	365	401	401	399
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 229	2 195	2 193	2 196
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 966	3 966	3 966	3 966
Elkostnad/m ² totalyta	36	31	33	32
Värmekostnad/m ² totalyta	116	114	110	85
Vattenkostnad/m ² totalyta	60	46	37	38
Kapitalkostnader/m ² totalyta	55	56	108	113
Soliditet (%)	26	29	32	31
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-705	-932	245	484
Nettoomsättning (tkr)	3 165	3 149	3 148	3 141

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 505 m² bostäder och 926 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	4 061 400	0	0	4 061 400
Fond för yttre underhåll	1 914 146	500 000	-1 461 555	2 875 701
S:a bundet eget kapital	5 975 546	500 000	-1 461 555	6 937 101
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-32 885	-500 000	529 926	-62 811
Årets resultat	-704 529	-704 529	931 629	-931 629
S:a ansamlad förlust	-737 414	-1 204 529	1 461 555	-994 440
S:a eget kapital	5 238 132	-704 529	0	5 942 661

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-704 529
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	467 115
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-500 000
summa balanserat resultat	-737 414

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

778 000
40 586

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



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 165 365	3 149 077
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 329	78 735
Summa rörelseintäkter		3 167 694	3 227 812
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 871 184	-3 310 868
Övriga externa kostnader	Not 5	-533 505	-383 039
Personalkostnader	Not 6	-55 098	-50 359
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-171 317	-175 117
Summa rörelsekostnader		-3 631 105	-3 919 382
RÖRELSERESULTAT		-463 410	-691 570
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 292	5 993
Räntekostnader och liknande resultatposter		-245 411	-246 052
Summa finansiella poster		-241 119	-240 059
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-704 529	-931 629
ÅRETS RESULTAT		-704 529	-931 629



Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	18 479 961	18 621 207
Maskiner och inventarier	Not 9	77 367	107 437
Summa materiella anläggningstillgångar		18 557 327	18 728 645
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 557 827	18 729 145
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 173 749	908 044
Summa kortfristiga fordringar		1 173 749	908 044
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 069 392	1 065 133
Summa kassa och bank		1 069 392	1 065 133
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 243 141	1 973 177
SUMMA TILLGÅNGAR		20 800 969	20 702 321

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 061 400	4 061 400
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 914 146	2 875 701
Summa bundet eget kapital		5 975 546	6 937 101
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-32 885	-62 811
Årets resultat		-704 529	-931 629
Summa fritt eget kapital		-737 414	-994 440
SUMMA EGET KAPITAL		5 238 132	5 942 661
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	13 900 000	13 900 000
Summa långfristiga skulder		13 900 000	13 900 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		857 309	225 882
Skatteskulder		26 872	22 032
Övriga skulder		159 269	119 970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	619 387	491 776
Summa kortfristiga skulder		1 662 837	859 661
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 800 969	20 702 321

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodisering 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	2017	2016
Byggnader	170 år	170 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Soprum/sophus	Fullt avskriven	10 år
Tak	50 år	50 år
Maskiner	5-10 år	5-10 år
Portar	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 280 508	1 407 152
Hyror lokaler momspliktiga	1 502 413	1 479 340
Hyror garage	371 700	252 000
Hyror förråd	600	600
Värmeintäkter	10 147	10 029
Öresutjämning	-2	-44
	3 165 365	3 149 077

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Skattereduktion	2 329	0
Återbäring försäkringsbolag	0	10 000
Övriga intäkter	0	68 735
	2 329	78 735

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	42 784	12 873
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	8 694
	Snöröjning/sandning	56 411	68 776
	Städning entreprenad	74 941	64 163
	Städning enligt beställning	34 991	18 064
	Mattvätt/Hyrmattor	9 689	10 509
	OVK Obl. Ventilationskontroll	68 711	0
	Hissbesiktning	2 696	6 328
	Myndighetstillsyn	0	5 940
	Gemensamma utrymmen	4 174	0
	Garage	30 504	0
	Gård	808	5 555
	Serviceavtal	37 510	28 803
	Förbrukningsmateriel	8 613	14 943
	Teleport/hissanläggning	2 416	0
	Brandskydd	13 040	0
		387 287	244 647
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	1 169
	Lokaler	1 983	16 411
	Gemensamma utrymmen	6 653	0
	Tvättstuga	16 339	12 710
	Sophantering/återvinning	416	0
	Källare	3 610	0
	Entré/trapphus	2 673	0
	Lås	20 720	3 943
	VVS	34 247	19 640
	Värmeanläggning/undercentral	11 117	2 640
	Ventilation	70 372	26 444
	Elinstallationer	43 170	11 508
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 768	5 555
	Hiss	4 414	23 172
	Tak	2 529	88 762
	Mark/gård/utemiljö	6 179	0
	Skador/klotter/skadeåtgärdelse	26 517	3 986
		257 706	215 939
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	9 442	591 809
	Källare	279 744	0
	Entré/trapphus	10 259	0
	Lås	52 063	0
	VVS	45 969	0
	Stambyte	0	125 624
	Elinstallationer	60 016	0
	Hiss	330 538	744 122
		788 031	1 461 555
	Taxebundna kostnader		
	El	161 012	139 544
	Värme	515 524	504 078
	Vatten	266 900	205 037
	Sophämtning/renhållning	181 977	138 694
		1 125 412	987 353
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	67 661	62 074
	Självrisk	0	89 985
	Kabel-TV	21 227	27 233
	Bredband	0	290

		88 888	179 582
	Fastlghetsskatt/Kommunal avgift	223 860	221 792
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 871 184	3 310 868
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	2 640	1 614
	Juridiska åtgärder	0	7 830
	Övriga förluster	0	44 500
	Revisionsarvode extern revisor	17 541	17 267
	Föreningskostnader	7 786	174
	Styrelseomkostnader	4 555	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	14 134
	Förvaltningsarvode	410 968	270 163
	Förvaltningsarvoden övriga	36 087	3 563
	Administration	5 266	3 113
	Konsultarvode	25 496	0
	Föreningsavgifter	17 697	15 211
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 470	5 470
		533 505	383 039
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 498	40 500
	Sociala kostnader	10 600	9 859
		55 098	50 359
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	85 590	85 590
	Förbättringar	55 656	60 368
	Maskiner	4 321	3 409
	Inventarier	25 750	25 750
		171 317	175 117

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 830 295	20 830 295
	Utgående anskaffningsvärde	20 830 295	20 830 295
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 209 087	-2 063 130
	Årets avskrivningar enligt plan	-141 246	-145 958
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 350 334	-2 209 087
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 479 961	18 621 207
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 000 000	3 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	47 400 000	47 400 000
	Taxeringsvärde mark	71 200 000	71 200 000
		118 600 000	118 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	102 000 000	102 000 000
	Lokaler	16 600 000	16 600 000
		118 600 000	118 600 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	309 569	309 569
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	309 569	309 569
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-202 132	-172 972
	Årets avskrivningar enligt plan	-30 070	-29 159
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-232 202	-202 131
	Redovisat restvärde vid årets slut	77 367	107 437

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Nominellt värde	Bokfört värde 2017-12-31	Verkligt värde 2017-12-31	Bokfört värde 2016-12-31
	Andel i HSB Stockholm	500	500	500	500
			500	500	500

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Kundfordringar	0	68 735
	Skattekonto	-5 594	7 871
	Klientmedel hos SBC	1 179 343	741 453
	Fordringar	0	89 985
		1 173 749	908 044

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	2 875 701	2 550 487
	Reservering enligt stadgar	500 000	500 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 461 555	-174 786
	Vid årets slut	1 914 146	2 875 701

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	Nordea	0,510 %	6 000 000	6 000 000	2018-01-30
	Nordea	3,270 %	6 000 000	6 000 000	2019-01-30
	Nordea	1,100 %	1 900 000	1 900 000	2020-01-15
	Summa skulder till kreditinstitut		13 900 000	13 900 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			13 900 000	13 900 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 900 000 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
---------------	--	-------------------	-------------------

	Fastighetsinteckningar	15 004 000	15 004 000
--	------------------------	------------	------------

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

	Arvoden	69 500	69 500
	Sociala avgifter	21 830	21 830
	Ränta	41 488	37 343
	Avgifter och hyror	352 623	363 103
	Övriga upplupna kostnader	133 946	0
		619 387	491 776

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---

2018 är ett år där föreningen genomför ett flertal större underhållsarbeten. Se särskild tabell för detaljer.

Nytt lån planeras att tas.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 23 / 4 2018



Tor Simon Angeldorff
Ledamot



Svan Erik Henrik Grannas
Ledamot



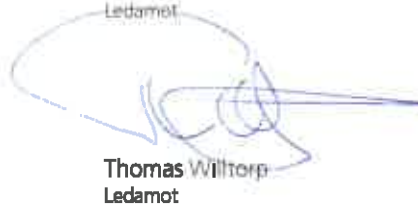
Mia Maria Elisabet Karlöf
Ledamot



Lidiko Adrienne Susanna Mannelqvist
Ledamot



Johan Mikael Niva
Ledamot



Thomas Willtorp
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 5 - 2018



Pontus Stormsköld
Extern revisor



Lars Mattsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB BRF Valfsken Större i Stockholm, org.nr. 716416-5362

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Valfsken Större i Stockholm för räkenskapsåret 20170101 – 20171231.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de 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 att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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 våra 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF Valfisken Större i Stockholm för räkenskapsåret 20170101 – 20171231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisor från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fördjupa 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan

föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi informera om att styrelsen i sin förvaltning har brutit avseende att skatter och avgifter vid ett flertal tillfällen under räkenskapsåret inte har betalats i rätt tid.

Stockholm den 15/5-2018


Pontus Stormsköld
BoRevision i Sverige AB


Lars Mattsson
Förtroendevald revisor