

# Årsredovisning

för

## Brf Vale nr 25

716418-7424

Räkenskapsåret

2017

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	16

*M*

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Vale nr 25 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

##### Fakta om föreningen

Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1990-01-29 och dess nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-11-23. Styrelsens säte: Stockholms län, Stockholm kommun

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

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Stockholm. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

##### Föreningens styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning under verksamhetsåret.

	<b>Funktion</b>	<b>Vald t.o.m. stämma</b>
Kasper Wickzén	Ordförande	2018
Christine Carnerud	Kassör	2018
Lars Nilsson	Ledamot	2018
Pia Sundlöf	Ledamot	2018
Dragoljub Nestic	Ledamot	2018
Nicola Di Leo	Suppleant	2018
Emmy Dahlskog	Suppleant	2018
Elin Lundberg	Suppleant	2018
Emelia Sallhag	Suppleant	2018

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

##### Valberedning

Vid ordinarie stämman valdes Madeleine Sköld och Ann Vrang till valberedning.



### **Revisor**

Vid ordinarie stämman valdes Mats Lehtipalo vid Adeco Revisorer och Företagskonsulter som föreningens revisor.

### **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.

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 2017-05-22. 20 medlemmar var närvarande och 21 lägenheter var representerade. En extrastämma ägde rum 2017-10-16. 23 medlemmar var närvarande 27 lägenheter var representerade.

### **Föreningsaktiviteter under året**

Två arbetsdagar i föreningen har hållits, vår och höst.

### **Underhåll och underhållsplan**

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

### **Utfört underhåll**

Under året har följande underhåll utförts: Renoveringen av ventilationskanalerna i B-huset har avslutats. Sprickor i fasaden i båda gårdar har åtgärdats. Sprickor i asfalten har tätats.

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



<i>Åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
Fasad	1985	Hela fasaden putsades om
Tak	1985	Nytt plåttak lades
El	1985	3-fas el drogs in till alla lägenheter
Avloppstammar	1989-91	Byte av avloppsstammar och vattenledningar
Tvätttrum	2000	Tvättstugan renoverades och samtliga maskiner byttes
Radonmätning	2005	Radonmätning genomförd 2005 utan anmärkningar
Avloppstammar	2005	Avloppsstammarna 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	Betongbjälklagen under gården (tak under garage) renoverades
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, såframt extrastämmans beslut godkänds av Hyresnämnden.

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

<i>Åtgärd</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
Trapphus	2018	Dekorationsmålningar, säkerhetsdörrar, räcken, marmorgolv
Gatufasader	2019	Renovering och målning
Vädringsbalkonger	2019	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

## Medlemsinformation

### Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 75 (74) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Det har skett 5 (6) överlåtelser under året.

### 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 2018 är 45 500 kr (år 2017, 44 800 kr).

### Årsavgifter

Årsavgifterna har inte förändrats under året. Någon avgiftsförändring för år 2018 är inte heller planerad.

M

## Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	1 538	1 606	1 610	1 584	1 558
Årets resultat	-83	-885	-249	218	-68
Totalt eget kapital	16 551	16 634	17 519	14 235	14 017
Balansomslutning	17 416	17 352	18 137	15 146	14 912
Soliditet	95,0%	95,9%	96,6%	94,0%	94,0%
Bokfört värde, byggnader och mark	16 491	16 666	16 841	13 483	13 623
Taxeringsvärde, byggnader och mark	75 852	75 852	65 187	65 187	65 187
Årsavgift kr/kvm	385	385	385	385	385
Låneskuld	358	368	378	638	645
Låneskuld kr/kvm	131	135	138	233	236
Belåningsgrad	0,47%	0,48%	0,58%	0,98%	0,99%
Amortering under året	10	10	260	8	19 063
Likvida medel	801	411	987	1 248	814
Likviditet	165%	142%	424%	469%	359%
Kassaflöde, kr/kvm	63	87	9	148	53
Avsättning yttre fond, kr/kvm	74	74	63	63	63

### 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, viasr föreningens sparande för framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta och lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

## Förändringar i eget kapital

	<b>Insatser, upp- låtelseavgifter</b>	<b>Kapital- tillskott</b>	<b>Underhålls fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	12 730 016	3 533 333	1 901 510	-645 798	-885 058
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				-885 058	885 058
Årets avsättning enligt stadgar			228 000	-228 000	
Årets uttag motsv. per. UH			-878 830	878 830	
Årets resultat					-82 626
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>12 730 016</b>	<b>3 533 333</b>	<b>1 250 680</b>	<b>-880 027</b>	<b>-82 626</b>

*M*

## Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-880 027
Årets resultat	-82 626
<b>Summa</b>	<b>-962 653</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond enligt stadgar	228 000
Balanseras i ny räkning	-1 190 653
<b>Summa</b>	<b>-962 653</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 538 311	1 605 311
Övriga rörelseintäkter		10 000	1 125
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 548 311</b>	<b>1 606 436</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 203 087	-2 109 578
Övriga externa kostnader	4	-124 022	-48 058
Personalkostnader och arvoden	5	-24 369	-54 482
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-276 607	-276 607
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 628 085</b>	<b>-2 488 725</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-79 774</b>	<b>-882 289</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	78	1 350
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 930	-4 119
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 852</b>	<b>-2 769</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-82 626</b>	<b>-885 058</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-82 626</b>	<b>-885 058</b>





<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	16 490 628	16 665 940
Inventarier, verktyg och installationer	9	74 211	175 506
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 564 839</b>	<b>16 841 446</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 564 839</b>	<b>16 841 446</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		574	56 284
Skattefordran		0	1 173
Övriga fordringar	10	132	132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	49 542	41 565
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>50 248</b>	<b>99 154</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	800 974	411 388
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>800 974</b>	<b>411 388</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>851 222</b>	<b>510 542</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 416 061</b>	<b>17 351 988</b>

M

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
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		1 250 680	1 901 510
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 514 029</b>	<b>18 164 859</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-880 027	-645 798
Årets resultat		-82 626	-885 058
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-962 653</b>	<b>-1 530 856</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 551 376</b>	<b>16 634 003</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	347 500	357 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>347 500</b>	<b>357 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	10 000	10 000
Leverantörsskulder		264 943	104 893
Skatteskulder		6 981	0
Övriga skulder	15	48 904	66 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	186 357	178 692
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>517 185</b>	<b>360 485</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 416 061</b>	<b>17 351 988</b>



## 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.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	1,0
Byggnadsinventarier	10

#### 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.

M

## Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	1 051 972	1 051 972
Bredband	116 750	117 900
Lokalhyror, förråd	206 980	279 987
Garage	131 700	131 700
Balkonger	17 473	17 347
Pant- och överlåtelseavgift	12 717	5 317
Övrigt	719	1 088
	<b>1 538 311</b>	<b>1 605 311</b>

## Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2017	2016
Löpande underhåll	185 929	159 627
Periodiskt underhåll	0	878 830
El	42 341	40 429
Uppvärmning	440 666	449 165
Vatten & avlopp	52 689	50 104
Avfallshantering	26 377	27 766
Fastighetsförsäkring	42 273	37 774
Kabel-TV	43 989	43 752
Bredband	71 716	73 320
Fastighetsskötsel	44 070	39 046
Städning	54 176	64 718
Snörenhållning	0	8 253
Besiktningkostnader	2 429	13 126
Brandskydd	2 025	0
Fastighetsskatt, kommunal fastighetsavgift	83 695	81 580
Förvaltning	54 625	51 654
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	12 768	4 873
Driftsuppföljning / Elavläsning	22 857	1 832
Medlemskap Fastighetsägarna	4 997	4 950
Befarade förluster på kund- och hyresfordringar	0	58 595
Övrigt	15 465	20 184
	<b>1 203 087</b>	<b>2 109 578</b>

### Specifisering av löpande underhåll

Material	7 285	7 193
Bostäder	12 068	0
Bostäder, VVS	2 844	0
Gemensamma utrymmen, tvättutrustning	8 006	14 564
VA/sanitet	2 288	0
Värme	0	14 653
Ventilation	22 534	15 052

M

El	24 720	19 239
Hissar	26 409	30 717
Lås och larm	6 603	4 009
Fastighet utvändigt, tak	1 152	0
Fastighet utvändigt, fasader	48 650	0
Fastighet utvändigt, dörrar	22 581	4 357
Markytor, planteringar	789	741
Försäkringsskador	0	41 529
Övrigt	0	7 573
	<b>185 929</b>	<b>159 627</b>

**Specificering av periodiskt underhåll**

Renovering av ventilationskanaler	0	878 830
	<b>0</b>	<b>878 830</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Revisionskostnad	12 750	10 368
Konsultarvode*	106 860	34 787
Övriga kostnader	4 412	2 903
	<b>124 022</b>	<b>48 058</b>

\*Konsultarvode för år 2017 avser stadgeändring samt förslag till ombyggnad av råvind.

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	19 500	40 500
Sociala avgifter	4 869	13 982
	<b>24 369</b>	<b>54 482</b>

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Ränteintäkt från placeringar	0	1 266
Övriga ränteintäkter	78	84
	<b>78</b>	<b>1 350</b>

*M*

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	2 930	4 096
Övriga räntekostnader	0	23
	<b>2 930</b>	<b>4 119</b>

### Not 8 Byggnader och mark

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

	2017-12-31	2016-12-31
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	-3 076 270	-2 900 958
Årets avskrivningar	-175 312	-175 312
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 251 582</b>	<b>-3 076 270</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>16 490 628</b>	<b>16 665 940</b>
Taxeringsvärde byggnader	26 002 000	26 002 000
Taxeringsvärde mark	49 850 000	49 850 000
	<b>75 852 000</b>	<b>75 852 000</b>

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
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	-837 446	-736 151
Årets avskrivningar	-101 295	-101 295
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-938 741</b>	<b>-837 446</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>74 211</b>	<b>175 506</b>

M

### Not 10 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	132	132
	<b>132</b>	<b>132</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	14 574	13 126
Bredband	5 964	6 110
Kabel-TV	11 105	11 194
Hiss	5 060	5 060
Serviceavtal ventilation	3 203	0
Driftskostnader	5 931	6 075
Övrigt	3 705	0
	<b>49 542</b>	<b>41 565</b>

### Not 12 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Swedbank, transaktionskonto	699 708	310 122
Resurs Bank, placeringskonto	101 266	101 266
	<b>800 974</b>	<b>411 388</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändr.	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek, 02-21271	0,80	2018-04-04	357 500	367 500
Avgår kortfristig del			-10 000	-10 000
			<b>347 500</b>	<b>357 500</b>

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 307 500 kronor (317 500 kronor).

### Not 14 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	9 025 000	9 025 000
	<b>9 025 000</b>	<b>9 025 000</b>

M

**Not 15 Övriga skulder**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Depositioner, kortfristiga	18 384	28 384
Mervärdesskatt	4 967	12 963
Balkonger	25 553	25 553
	<b>48 904</b>	<b>66 900</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Förskottsbetalda avgifter och hyror	93 097	113 492
Styrelsearvode	40 500	40 500
Sociala avgifter	12 725	13 982
Räntekostnader	699	718
Arvode extern revisor	11 500	10 000
Konsultarvode	26 386	0
Övrigt	1 450	0
	<b>186 357</b>	<b>178 692</b>

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Inga väsentliga händelser.

W



Stockholm 2018-04-26



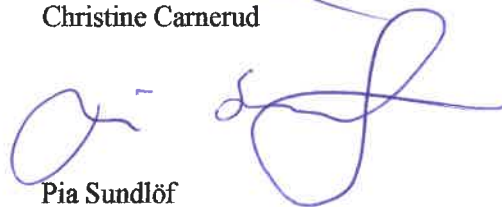
Kasper Wickzén  
Ordförande



Christine Carnerud



Lars Nilsson



Pia Sundlöf



Dragoljub Nesic

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-26



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 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 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 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. Risker 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 2017 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 "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 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 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 26 april 2018



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR