

# ÅRSREDOVISNING 2019 Brf Välten i Göteborg



# **Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Välten i Göteborg**

Org. nr: 757200-9723

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

**2019.01.01-2019.12.31**

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

För Bostadsrättsföreningen Välten i Göteborg

## VERKSAMHET

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen Välten är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheterna Brämaregården 3:19, 3:20, 3:21, 3:22. Det finns i denna fastighet sammanlagt 52 st lägenheter.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

Totala lägenhetsytan är 2905 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna  
Övre Hallegatan 2A, 2B, 2C, 4A, 4B  
Rambergsvägen 3A, 3B, 5A, 5B, 5C

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar

Föreningens 52 st bostäder fördelar sig enligt följande:

- 26 st 1 r o k
- 8 st 2 r o k
- 12 st 3 r o k
- 5 st 4 r o k
- 1 st 5 r o k

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

Under räkenskapsåret har årsavgifterna (drift) uppgått till i genomsnitt 726 kr/m<sup>2</sup>.

Efter räkenskapsårets slut har årsavgifterna (drift) höjts med 3 % och uppgår fr.o.m. 2020-01-01 till i genomsnitt 748 kr/m<sup>2</sup>.

Årsavgiften (kapital) sänks fr.o.m. 2020-01-01 med -6%.

el

Under året har inget periodiskt underhåll utförts.

Under året 2019 har arbetet med renoveringen av Föreningslokalen/Övernattningslokalen påbörjats genom bland annat ommålning och nytt golv. I slutet av året påbörjades planeringen av inköp för möblering av lokalen.

Under hösten har styrelsen framförallt sysselsatts med förarbetet till den totalrenovering av tvättstugorna som kommer att påbörjas under våren 2020.

### **FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING**

Under 2020 är planen genomföra en omfattande renovering och ombyggnad av tvättstugorna.

Även Föreningens föreningslokal kommer att vara färdigställd under 2020, för att därefter kunna nyttjas som övernattningslägenhet av föreningens medlemmar.

Fastighetens tak skall utredas för att styrelsen skall få bättre klarhet i dess skick och renoveringsbehov.

cd

## MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7/5 2019. I stämman deltog 13 medlemmar.

Föreningen hade vid årets början 73 medlemmar och vid årets slut 76 medlemmar.

Under året har 5 lägenheter överlåtits.

Ev. avsägelser har varit 0 st.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Magnus Plünning Lilja	Ordförande
Anna-Lena Bengtsson	sekreterare
Camilla Sjölin	kassör
Emma Flogren	ledamot
Erica Segerlind	ledamot
Karin Willing Ljungberg	ledamot
Joakim Nygren	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Erica Segerlind

Karin Willing Ljungberg

Joakim Nygren

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit två styrelsemedlemmar i förening.

Revisorer har varit Fredrik Hultman vald av föreningen samt av BoRevision AB utsedd revisor Carina Eriksson och Arthur Kozak, samt Katarzyna Jezierska som revisorsuppleant för föreningen.

Valberedning har varit Anna Plünning Lilja samt Andreas Hult vald av stämman.

cd

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning i tkr	2829	2787	2707	2703	2779
Resultat efter finansiella poster i tkr	833	799	612	-431	96
Balansomslutning i tkr	19275	18858	18275	17802	18420
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	726	712	685	658	599
Underhållsfond	555	152	0	225	505
Soliditet i %	31	27	23	21	22

\* Under 2013 införs differentierade andelstal i föreningen. En tidigare årsavgift för bostadsrätterna som inkluderade både drift och kapital delas upp på två. Fr.o.m. 2014 redovisas i ovan flerårsöversikt endast årsavgiften för drift.

**FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut</b>	<b>Förändring under året*</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 948 624	0	0	1 948 624
Kapitaltillskott	2 148 750	0	0	2 148 750
Fond för yttre underhåll	152 058	402 616	0	554 674
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>4 249 432</b>	<b>402 616</b>	<b>0</b>	<b>4 652 048</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	33 482	395 959	0	429 441
Årets resultat	798 575	-798 575	832 949	832 949
<b>S:a ansamlad vinst/förlust</b>	<b>832 057</b>	<b>0</b>	<b>832 949</b>	<b>1 262 390</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>5 081 489</b>	<b>402 616</b>	<b>832 949</b>	<b>5 914 438</b>

e

## RESULTATDISPOSITION

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	429 441
Årets resultat	<u>832 949</u>
	1 262 390

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	0
Avsättning till underhållsfond	465 000
Balanserat resultat	<u>797 390</u>
	1 262 390

\* Av det balanserade resultatet utgör

balanserat resultat kapital (se not 10)	345 930
---	---------

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

cl

## Brf Välten i Göteborg

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 822 958	2 786 952
Övriga rörelseintäkter	Not 2	5 834	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 828 792</b>	<b>2 786 952</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 381 613	-1 330 926
Underhållskostnader	Not 4	0	-62 384
Övriga externa kostnader	Not 5	-85 600	-85 066
Personalkostnader	Not 6	-83 915	-101 862
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-320 034	-320 034
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 871 162</b>	<b>-1 900 272</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>957 630</b>	<b>886 680</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 472	9 419
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-135 153	-97 524
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-124 681</b>	<b>-88 105</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>832 949</b>	<b>798 575</b>



## Brf Välten i Göteborg

## Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 15 030 733 15 350 767

Inventarier

Not 12 0 0

15 030 733 15 350 767

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 49 574 49 574

49 574 49 574

Summa anläggningstillgångar

**15 080 307 15 400 341**

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

Not 14 3 996 207 3 269 980

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 160 995 156 364

4 157 202 3 426 344

Kassa och bank

36 997 31 163

Summa omsättningstillgångar

**4 194 199 3 457 507****Summa tillgångar****19 274 506 18 857 848**

e

## Brf Välten i Göteborg

## Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

## Eget kapital och skulder

## Eget kapital

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

4 097 374

4 097 374

Underhållsfond

554 674

152 058

4 652 048

4 249 432

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

429 441

33 482

Årets resultat

832 949

798 575

1 262 390

832 057

Summa eget kapital

5 914 438

5 081 489

## Skulder

*Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 16

12 626 304

12 764 304

*Kortfristiga skulder*

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17

138 000

438 000

Leverantörsskulder

181 611

183 124

Skatteskulder

4 763

6 065

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

39 323

47 616

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

370 067

337 250

733 764

1 012 055

Summa skulder

13 360 068

13 776 359

Summa Eget kapital och skulder

19 274 506

18 857 848

el

## Brf Välten i Göteborg

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Kassaflödesanalys</b>		
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	832 949	798 575
Avskrivningar	320 034	320 034
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 152 983	1 118 609
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-49 364	-5 355
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	21 709	20 390
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 125 328	1 133 644
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-438 000	-236 205
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-438 000	-236 205
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>687 328</b>	<b>897 439</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 147 613</b>	<b>2 250 174</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 834 941</b>	<b>3 147 613</b>



## Brf Välten i Göteborg

### Noter

#### Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

#### Regelverk för årsredovisningar

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

#### Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

#### Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 60 år.

#### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

#### Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

#### Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.

#### Differentierade andelstal

2013 gavs medlemmar möjlighet att genomföra ett kapitaltillskott.

Varje bostadsrätt har sedan dess två andelstal, fördelat på andelstal drift och andelstal kapital.

Andelstal drift - fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften ingående övriga kostnader och avsättning till fonder.

Andelstal kapital - fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften ingående kapitaldel. Med kapitaldel avses räntekostnader och amorteringar vilka belöper på de lån som tagits upp av föreningen.

Andelstal kapital kan över tiden förändras för bostadsrättshavarna om föreningsstämman beslutar om frivilligt kapitaltillskott.

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

#### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

## Brf Välten i Göteborg

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter drift	2 109 264	2 067 876
Årsavgifter kapital	390 768	411 276
Elintäkter	151 800	151 800
Övriga intäkter	171 126	156 000
	<b>2 822 958</b>	<b>2 786 952</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	5 834	0
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetskötsel och lokalvård	264 414	260 840
Reparationer	100 732	81 843
El	242 829	229 901
Uppvärmning	267 780	272 464
Vatten	100 473	96 175
Sophämtning	64 315	66 019
Övriga avgifter	63 290	49 937
Förvaltningsarvoden	113 752	103 527
Övriga driftskostnader	164 028	170 221
	<b>1 381 613</b>	<b>1 330 926</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad utvändigt	0	62 384
	<b>0</b>	<b>62 384</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	70 124	69 524
Medlemsavgifter	9 581	9 581
Övriga externa kostnader	5 895	5 961
	<b>85 600</b>	<b>85 066</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	44 500	44 500
Sammanträdesersättningar	15 900	30 000
Revisorsarvode	2 000	2 000
Löner och andra ersättningar	1 300	1 000
Sociala kostnader	20 015	24 162
	<b>83 715</b>	<b>101 662</b>
<b>Övriga anställda</b>		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	<b>200</b>	<b>200</b>
	<b>83 915</b>	<b>101 862</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	320 034	320 034
	<b>320 034</b>	<b>320 034</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Övriga ränteintäkter	10 472	9 419
	<b>10 472</b>	<b>9 419</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	134 833	96 729
Övriga finansiella kostnader	320	795
	<b>135 153</b>	<b>97 524</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	832 949	798 575
Avsättning till underhållsfond	-465 000	-465 000
Disposition ur underhållsfond	0	62 384
Resultat efter underhållspåverkan	367 949	395 959
<b>Varav hänförligt till andel kapital</b>		
IB ackumulerat överskott (+) / underskott (-)	528 315	450 768
Årsavgift kapital	390 768	411 276
Räntekostnader	-134 833	-96 729
Amorteringar	-438 000	-236 205
Extra amortering	0	0
Övriga finansiella kostnader	-320	-795
Överskott (+), underskott (-)	-182 385	77 547
Accumulerat överskott (+) / underskott (-)	345 930	528 315
<b>Varav hänförligt till andel drift</b>		
Intäkter	2 432 190	2 375 800
Kostnader	-1 551 128	-1 517 854
Avsättning till underhållsfond	-465 000	-465 000
Disposition underhållskostnader utöver behållning i underhållsfond	0	62 384
Överskott (+), underskott (-)	416 062	455 330

el

## Brf Välten i Göteborg

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	17 637 647	17 637 647
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 637 647	17 637 647
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 236 101	-2 916 067
Årets avskrivningar	-320 034	-320 034
Utgående avskrivningar	-3 556 135	-3 236 101
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>14 081 512</b>	<b>14 401 546</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>949 221</b>	<b>949 221</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>15 030 733</b>	<b>15 350 767</b>
Taxeringsvärde för Brämregården 3:19, 3:20, 3:21, 3:22		
Byggnad - bostäder	24 448 000	20 870 000
	24 448 000	20 870 000
Mark - bostäder	26 006 000	17 394 000
	26 006 000	17 394 000
Taxeringsvärde totalt	50 454 000	38 264 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	17 989	17 989
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 989	17 989
Ingående avskrivningar	-17 989	-17 989
Utgående avskrivningar	-17 989	-17 989
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Aktier i Swedbank ( marknadsvärde per 31/12-19 99 706,75)	49 574	49 574

cd

## Brf Välten i Göteborg

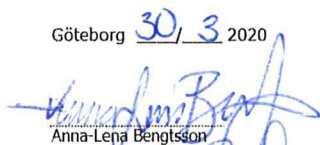
Noter		2019-12-31	2018-12-31			
<b>Not 14 Övriga fordringar</b>						
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		3 797 944	3 116 450			
Skattekonto		152 210	152 209			
Övrigt		46 053	1 321			
		<b>3 996 207</b>	<b>3 269 980</b>			
<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>						
Förutbetalda kostnader		160 995	156 364			
		<b>160 995</b>	<b>156 364</b>			
<b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>						
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
Nordea	39788884342	0,79%	2020-01-20	8 091 250	80 000	
Nordea	39788945813	1,05%	2020-03-27	4 673 054	58 000	
					12 764 304	138 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del						<b>12 626 304</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till						12 074 304
<b>Ställda säkerheter:</b>						
Fastighetsinteckningar					17 239 500	17 239 500



## Brf Välten i Göteborg

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	138 000	438 000
<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	19 104	23 244
Arbetsgivaravgifter	20 009	24 162
Övriga kortfristiga skulder	210	210
	<b>39 323</b>	<b>47 616</b>
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	13 882	11 255
Övriga upplupna kostnader	129 695	111 582
Förutbetalda hyror och avgifter	226 490	214 413
	<b>370 067</b>	<b>337 250</b>

Göteborg 30/3 2020



Anna-Lena Bengtsson



Camilla Sjölin



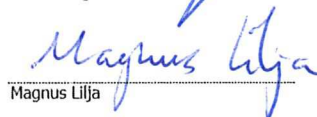
Emma Flogren



Erica Segerlind



Karin Willing Ljungberg



Magnus Lilja

Vår revisionsberättelse har 2020-05-08 avgivits beträffande denna årsredovisning



Fredrik Hultman  
Av föreningen vald revisor



Carina Eriksson  
BoRevision AB



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Välten i Göteborg, org.nr. 757200-9723

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Välten i Göteborg för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisorssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 misstag, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Brf Välten i Göteborg för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 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 trygghande 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Göteborg den 8 / 5 2020

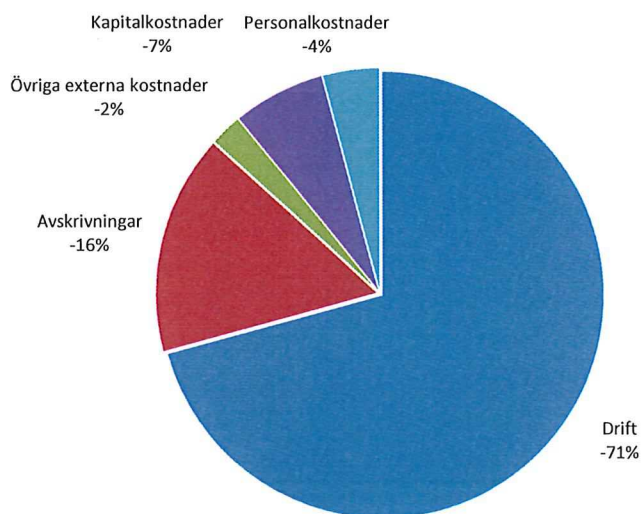


Carina Eriksson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



Fredrik Hultman  
Av föreningen vald revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

