

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Valkyrian 22**  
769605-3508

Räkenskapsåret  
2019



Styrelsen för Brf Valkyrian 22 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### *Föreningen och fastigheten*

Bostadsrättsföreningen Valkyrian 22 bildades 2001. Fastighetens byggår är 1913. Föreningen upplåter 30 lägenheter som bostadsrätt samt tre lokaler med hyresrätt. Under året har fem lägenheter överlåtits.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### *Större underhållsåtgärder sedan 2001*

2004	Stambyte
2007	Renovering av trapphus
2009	Renovering av fönster, etapp 1
2010	Renovering av fönster, etapp 2
2011	Fortsatt renovering av enstaka fönster Breddning av soprummets ingång
2012	Totalrenovering av fasad mot innergård Nya stuprör mot gården Balkongbygge mot gården
2013-2014	Totalrenovering av fasaden mot gatan samt byte av hela taket inkl skorstensinklädning och nya stuprör.
2016	Utbyte och installation av ventilationskanaler i affärslokaler samt rensning av fastighetens samtliga imkanaler.
2017	Renovering av tvättstugan.
2019	Stamventiler, Skorstenskartering.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har mycket arbete lagts på obligatorisk ventilationskontroll, OVK. Under 2015 genomfördes förberedande besiktning och vissa åtgärder för att kunna få en godkänd OVK. Det arbetet har legat till grund för nya besiktningar i samtliga lägenheter. Dessa besiktningar visade bl a på brister i dokumentationen av husets ventilationskanaler varför en kartering av kanalerna genomfördes.

I augusti genomfördes byte av stamventiler i källarplan. Dessa byttes inte vid stambytet 2004 och bedömdes nu ha nått sin livslängd. I samband med detta sanerades rörisolering med asbest och radiatorventiler i samtliga lägenheter byttes.

Föreningens hiss belägen i 45:an är gammal och sliten och i behov av renovering. Vi har avvaktat några större lägenhetsrenoveringar som pågått i trapphuset och under tiden handlat upp en hisskonsult specialiserad på upphandling av hissrenoveringar. Planen är att genomföra hissprojektet under sommaren 2020. Utöver detta har inga större underhållsåtgärder varit planerade eller heller genomförts under året. Två städdagar genomfördes som vanligt under året, en på våren och en på hösten. Gården städades och rabatter rensades. Under höststädningen gjordes en genomgång av övergivna cyklar och andra föremål i cykelrummet, golven städades och även soprummet fick en grovstädning. Även övergivna föremål från vinden togs om hand. I vanlig ordning städades också övriga gemensamma utrymmen som trapphus och tvättstuga lite extra. Städningen på hösten avslutades med traditionell gemensam korvgrillning. Glädjande

nog var uppslutningen stor på städdagarna.

Även i år har flera omfattande lägenhetsrenoveringar genomförts efter att nya medlemmar tillträtt överlåtna lägenheter. Styrelsen har ägnat mycket tid åt att se till att ombyggnadsregler följs för att minimera störningar och bevara och skydda vårt hus.

#### *Nya hyresgäster*

Inga förändringar har skett.

#### *Årets resultat*

För verksamhetsåret 2019 redovisas ett positivt resultat om 240 690 kr. Jämfört med förra året är rörelsekostnaderna 333 000 kr högre. Kostnadsökningen förklaras framför allt med de underhållsåtgärder som genomförts under året. Det fortsatt gynnsamma ränteläget och amorteringar som gjordes 2018 har bidragit till att räntekostnaderna är 112 305 kr lägre jämfört med förra året.

#### *Styrelsens sammansättning*

Styrelsen har sedan årsstämman den 16 maj 2018 haft följande sammansättning:

*Ordinarie ledamöter:* Ann-Helén Hagstrand (ordförande), Magnus Kenning (kassör) Helene Ekström (sekreterare) Gärd Törning samt Anna-Lotta Larsson.

*Suppleanter:* Anna-Carin Dalborg och Mikael Berg

Styrelsens uppdrag har varit att utveckla fastigheten, dess drift och ekonomi samt att tillvarata föreningens intressen. Styrelsen har under året haft elva protokollförda möten samt haft löpande underhandskontakter via mejl och telefon och i form av arbetsmöten.

#### *Ekonomisk förvaltning och Revisor*

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Brain Accounting AB Ordinarie revisor är Björn Sjödin, Focus revision AB. Revisorssuppleant har varit Jan Lilja, Focus revision.

#### *Valberedning*

Valberedningen består av och Åke Sundqvist, Marlene Persson Samt Ulrika Leverenz

#### *Ordinarie föreningsstämma*

Ordinarie föreningsstämma är planerad till den 13 maj 2020.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	1 953	1 952	1 917	1 850
Resultat efter finansiella poster	241	478	307	325
Soliditet (%)	80,5	80,5	60,8	59,4

#### **Förändring av eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Fond för Yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	41 015 312	240 447	-7 880 714	478 039	<b>33 853 084</b>
Disposition av föregående års resultat:			478 039	-478 039	<b>0</b>
Avsättning till yttre fond		183 999	-183 999		<b>0</b>
Ianspråktagande av yttre fond		-183 999	183 999		<b>0</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>41 015 312</b>	<b>240 447</b>	<b>-7 402 675</b>	<b>0</b>	<b>33 853 084</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 402 675
årets vinst	240 690
	<b>-7 161 985</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	264 615
i ny räkning överföres	-7 426 600
	<b>-7 161 985</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter m. m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 952 997	1 951 530
Övriga rörelseintäkter		9 552	9 712
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 962 549</b>	<b>1 961 242</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 251 011	-909 581
Fastighetsadministration	4	-198 521	-206 832
Avskrivningar enligt plan	5, 6	-149 359	-136 744
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 598 891</b>	<b>-1 253 157</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>363 658</b>	<b>708 085</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		68	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 036	-230 046
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-122 968</b>	<b>-230 046</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>240 690</b>	<b>478 039</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>240 690</b>	<b>478 039</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>240 690</b>	<b>478 039</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	40 295 873	40 443 312
Inventarier	6	13 454	15 374
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>40 309 327</b>	<b>40 458 686</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 309 327</b>	<b>40 458 686</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		60	0
Övriga fordringar	7	4 625	28 440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	25 687	21 206
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>30 372</b>	<b>49 646</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 038 031	1 561 949
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 038 031</b>	<b>1 561 949</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 068 403</b>	<b>1 611 595</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>42 377 730</b>	<b>42 070 281</b>



Handwritten signature and initials, possibly 'AS', located at the bottom right of the page.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		30 823 524	30 823 524
Upplåtelseavgifter		10 191 788	10 191 788
Yttre fond		240 447	240 447
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>41 255 759</b>	<b>41 255 759</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 402 675	-7 880 714
Årets resultat		240 690	478 039
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 161 985</b>	<b>-7 402 675</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>34 093 774</b>	<b>33 853 084</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 761 637	7 885 893
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 761 637</b>	<b>7 885 893</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		124 936	124 462
Skatteskulder		10 029	5 596
Övriga skulder		48 899	42 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	338 455	159 146
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>522 319</b>	<b>331 304</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>42 377 730</b>	<b>42 070 281</b>



## Kassaflödesanalys

Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	240 690	478 039
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	149 359	136 744
Betald skatt	25 274	-7 184
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>415 323</b>	<b>607 599</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-60	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 507	-4 874
Förändring av leverantörsskulder	474	66 344
Förändring av kortfristiga skulder	186 108	-198 571
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>600 338</b>	<b>470 498</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	8 300 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>8 300 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-124 256	-7 823 957
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-124 256</b>	<b>-7 823 957</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>476 082</b>	<b>946 541</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 561 949	615 408
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 038 031</b>	<b>1 561 949</b>





## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Från 2014 har byggnaden haft en avskrivning på 0,5%, tidigare år på 0,25%.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar:

	<u>% per år</u>
-Byggnader	0,5
-Stambyte	2
-Värmekabelanläggning	10
-Pardörrar	10
-Inventarier, verktyg och installationer	4-20

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Hyror bostäder	0	-64 000
Hyror lokaler	-513 848	-505 523
Årsavgifter	-1 403 276	-1 349 048
Hysesintäkter, övriga objekt	0	-5 595
Fastighetsskatt	-35 873	-27 364
	<b>-1 952 997</b>	<b>-1 951 530</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
El	37 331	48 362
Värme	372 121	378 680
Vatten/avlopp	42 870	45 499
Fastighetskötsel	66 929	55 898
Besiktningkostnader	20 086	7 656
Städning	59 725	49 757
Sophämtning	18 154	21 792
Kabel-TV-avgifter	66 909	61 773
Övriga fastighetskostnader	14 575	2 397
Reparationer	309 035	85 482
Underhåll	57 265	50 460
Fastighetskatt	77 360	67 440
Fastighetsförsäkring	38 068	34 384
Sotning	44 683	0
Asbestsanering	25 902	0
<b>1 251 013</b>	<b>909 580</b>	

### Not 4 Fastighetsadministration

	2019	2018
Kameral förvaltning enl. avtal	45 553	45 405
Extradebiteringar	12 487	18 725
Övrig kostnad förvaltning	33 144	15 154
Revisionsarvode	18 637	17 341
Konsultarvode	79 491	22 600
Serviceavgift Fastighetsägarna	4 940	4 840
Mäklararvode	0	81 000
Bankkostnader	4 268	1 766
<b>198 520</b>	<b>206 831</b>	



### Not 5 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	42 318 516	42 318 516
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>42 318 516</b>	<b>42 318 516</b>
Ingående avskrivningar	-1 875 204	-1 740 380
Årets avskrivningar	-147 439	-134 824
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 022 643</b>	<b>-1 875 204</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>40 295 873</b>	<b>40 443 312</b>
Taxeringsvärden byggnader	25 063 000	20 191 000
Taxeringsvärden mark	63 142 000	41 142 000
	<b>88 205 000</b>	<b>61 333 000</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	88 239	88 239
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>88 239</b>	<b>88 239</b>
Ingående avskrivningar	-72 865	-70 945
Årets avskrivningar	-1 920	-1 920
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-74 785</b>	<b>-72 865</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 454</b>	<b>15 374</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fordran skattekonto	4 043	24 884
Momsfordran	0	2 974
Övriga fordringar	582	582
	<b>4 625</b>	<b>28 440</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkringskostnad	13 123	11 823
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 564	9 384
	<b>25 687</b>	<b>21 207</b>



### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Stadshypotek är långivare för samtliga lån. Totalt uppgår föreningens låneskuld till 7 761 637 kr. Årets amorteringar uppgick till 124 256 kr.

Hur lånen är fördelade framgår av nedanstående tabell

				2019-12-31	2018-12-31
<b>Lånenummer</b>	<b>Löptid</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Villkorsändring</b>		
11109	3 år	1,20	2020-03-30	557 237	562 969
998306	3 år	1,24	2020-01-30	132 237	137 969
897543	3 år	1,64	2020-10-30	1 818 297	1 838 301
911216	5 år	1,97	2020-12-30	962 500	972 500
934391	5 år	1,58	2021-03-30	1 195 206	1 207 590
144315	3 år	1,14	2021-12-01	1 804 160	1 823 564
987352	5 år	1,64	2021-12-01	1 292 000	1 343 000
<b>Total låneskuld</b>				<b>7 761 637</b>	<b>7 885 893</b>

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna utgiftsräntor	-14 944	-15 156
Förutbetalda hyresinkomster	-223 534	-69 216
Övr uppl kostn/förutbet int	-82 478	-57 275
Beräknat arvode för revision	-17 500	-17 500
	<b>-338 456</b>	<b>-159 147</b>

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer att fortsätta arbeta med löpande underhåll, förbättring av ekonomin samt upprustning av fastigheten i enlighet med medlemmarnas och styrelsens prioritet utifrån det ekonomiska läget. Föreningens ekonomi är fortsatt stabil och belåningen sjunker med planliga amorteringar.

Som beskrivits ovan planerar vi att renovera föreningens hiss under sommaren 2020. Offerter på detta arbete har tagits in. Medel för detta finns avsatt och offerterna indikerar att avsatta medel räcker.

Åtgärder föranledda av brister konstaterade vid OVK-besiktningen pågår, såväl genom lägenhetsinnehavares försorg och ansvar, som gemensamt i föreningen under styrelsens ansvar. Målet är att ha en godkänd OVK-besiktning på plats under våren.

Radonmätning i fastigheten har påbörjats och beräknas vara klar under våren.

Den underhållsplan som upprättades vid bildandet av föreningen 2001 har nu löpt ut och åtgärderna i denna har utförts planligt. Arbetet med att ta fram en ny långsiktig underhållsplan har påbörjats och en teknisk statusbesiktning kommer genomföras under hösten 2020.

**Not 12 Ställda säkerheter**

Panter och säkerheter för egna skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	18 750 000	18 750 000
	<b>18 750 000</b>	<b>18 750 000</b>

Stockholm 20-05-20



Ann-Helen Hagstrand  
Ordförande



Anna-Lotta Larsson



Gärd Törning



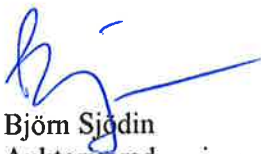
Helene Ekström



Magnus Kenning

Min revisionsberättelse har lämnats

28/5-2020



Björn Sjödin  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Valkyrian 22  
Org.nr. 769605-3508

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Valkyrian 22 för år 2019.

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 2019 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 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 Valkyrian 22 för år 2019 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.

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 28 maj 2020



Björn Sjödin  
Auktoriserad revisor