

Årsredovisning

för

Brf Vale nr 25

716418-7424

Räkenskapsåret

2019

M *Å* *Å* *Å*

Å

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse

1

Resultaträkning

7

Balansräkning

8

Noter

10

Underskrifter

15

M

H B LN

PS E

Föreningens ekonomiska förvaltare

BoNea 
DIN BRF PARTNER

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Vale nr 25 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.
Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1990-01-29 och dess nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-11-21. Styrelsens säte: Stockholms län, Stockholm kommun

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

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Stockholm. Bostadsrättstillägg finns inte. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen är registrerad för moms.

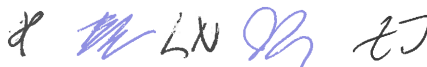
Föreningens styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning under verksamhetsåret.

Funktion	Vald t.o.m. stämma	
Cecilia Josefine Grahn	Ordförande	2020
Emma Jonasson	Ledamot	2020
Lars Nilsson	Ledamot	2020
Björn Wilhelmsson	Ledamot	2020
Dragoljub Nestic	Ledamot	2020
Nicola Di Leo	Suppleant	2020
Henry Kvist	Suppleant	2020
Erik Ekstedt	Suppleant	2020
Frida Stellborn	Suppleant	2020

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.





Revisor

Godkänd revisor - Mats Lehtipalo, Adeco Revisorer och Företagskonsulter

Valberedning

Madeleine Sköld – sammankallande
Ann Vrang

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. Utöver detta finns 9 garageplatser.

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 2019-05-22.

Föreningsaktiviteter under året

Under året har stämmans beslut i Hyresnämnden godkänts avseende vindsprojektet och bygglovets laga kraft och kan ej överklagas. I och med detta kan projektet återupptas.

Underhåll och underhållsplan

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

M

OK



LK

OR

W

Utfört underhåll

Föreningen har under hösten, med start i september 2019 till och med februari 2020 renoverat stora gården och garagetaket. Detta efter att skador upptäckts i garagetakets bjälklag. H Aronssons Byggnads anlätades och utförde arbetet med Niklas Hammarstedt från Stockholms Betongkonsult som projektledare. I samband med renoveringen har gården fått ett nytt utseende med sten som underlag istället för asfalt, nya tidsenliga dörrar, nya planteringslådor samt en ny trappa upp till gräsplätten. Besiktning utfördes 13 februari 2020 med godkänt resultat. I samband med gårdsrenoveringen utfördes även en avloppsrenovering i fastigheten av Ekens Rör & Konsult där Göran Kallin (Vale 25s fastighetsskötare) var projektledare. Alla nya avloppsrör är synliga och lättillgängliga. Alla stuprännor som tidigare har kastat ut vatten på både stora och lilla gården har kopplats på det nya avloppssystemet för att så lite vatten som möjligt ska rinna ut på gårdarna. Det har installerats en ny vattenpump i källaren där vattnet från tvättstugan leds in i. Vidare har nedfaten/rampen till garaget reparerats. Nedfaten har fyllts på med makadam för att sedan asfalteras på nytt. Arbetet utfördes av H Aronssons Byggnads.

Balkongbesiktning genomfördes av Syna Hus och utredning pågår om vad som kan göras för att säkra upp upptäckta brister i samtliga räcken. Ventilationsanordningar vid fönster har även inspekterats av Svensk Ventilations service och är under utredning om vilka åtgärder som krävs.

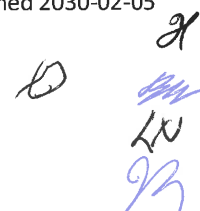
Ny torktumlare installerades i tvättstugan.

Ny energideklaration har upprättats av Franska Bukten och är giltig till och med 2030-02-05.

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

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Fasad	1985	Hela fasaden putsades om
Tak	1985	Nytt plåttak lades
El	1985	3-fas el drogs in fram till alla lägenheter
Avloppstammar	1989-91	Byte av avloppstammar och vattenledningar
Tvätttrum	2000	Tvättstugan renoverades och samtliga maskiner byttes
Garage	2003	Betongbjälklagen under gården (tak under garage) renoverades
Radonmätning	2005	Radonmätning genomförd 2005 utan anmärkningar
Avloppstammar	2005	Avloppstammarna 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	Installation av ny vikedörr
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
Gårdsrenovering	2019-20	Renovering av garagetak och stora gården
Avloppsrenovering	2019-20	Nya avloppsrör i källaren av fasaden
Tvättstuga	2019	Ny torktumlare installerades
Energideklaration	2020	Ny deklaration upprättades, giltig till och med 2030-02-05





Framtida underhåll

Styrelsen har 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 under premissen att vindsprojektet blir av.

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

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Trapphus	2020	Dekorationsmålningar, säkerhetsdörrar, räcken, marmorgolv
Gatufasader	2020	Renovering och målning
Vädringsbalkonger	2020	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.

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 74 (73) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Det har skett 3 (10) st överlåtelse under året, varav 1 st genom arv/gåva.

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 2020 är 47 300 kr (år 2019, 46 500 kr).

Årsavgifter

Från 2019-02-01 höjdes årsavgifterna till 404 kr/kvm/år.

M

st
EK LN 9m
ED

Flerårsöversikt

Belopp i tusentals kronor om inget annat anges

	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	402	385	385	385	385
Nettoomsättning	1 481	1 512	1 538	1 606	1 610
Resultat efter finansiella poster	-2 113	-198	-83	-885	-249
Totalt eget kapital	14 241	16 354	16 551	16 634	17 519
Balansomslutning	21 751	17 108	17 416	17 352	18 137
Soliditet	65,5%	95,6%	95,0%	95,9%	96,6%
Bokfört värde, byggnader och mark	16 140	16 315	16 491	16 666	16 841
Taxeringsv., byggnader och mark	106 478	75 852	75 852	75 852	65 187
Låneskuld	5 000	348	358	368	378
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	1 830	127	131	135	138
Belåningsgrad	4,70%	0,46%	0,47%	0,48%	0,58%
Amortering under året	10	10	10	10	260
Likvida medel	4 325	718	801	411	987
Likviditet	174%	190%	165%	142%	424%
Kassaflöde, kr/kvm	-345	56	63	87	9
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	103	74	74	74	63

Bostadsyta: 2 732 kvm bostadsrätt

Lokalyta: 370 kvm

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/(kortfristiga skulder-kortfristiga lån)

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

M

Handwritten signatures and initials: *Handwritten signatures and initials, including "LN" and "D".*

Förändringar i eget kapital

	Insatser, upp- låtelseavgifter	Kapital- tillskott	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 730 016	3 533 333	1 356 586	-1 068 558	-197 785
Disp. enl. stämmobeslut				-197 785	197 785
Årets avsättning enligt stadgar			319 500	-319 500	
Årets uttag motsv. per. underhåll			-867 058	867 058	
Årets resultat					-2 112 725
Belopp vid årets utgång	12 730 016	3 533 333	809 028	-718 785	-2 112 725

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-1 266 343
Avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-319 500
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	867 058
Årets resultat	-2 112 725
Summa	-2 831 510

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	-2 831 510
Summa	-2 831 510

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

M

LN
M
P
E

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 481 010	1 512 260
Summa rörelseintäkter		1 481 010	1 512 260
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-3 384 162	-1 323 066
Övriga externa kostnader	4	-27 903	-101 472
Personalkostnader och arvoden	5	3 891	-33 133
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-175 312	-249 523
Summa rörelsekostnader		-3 583 486	-1 707 194
Rörelseresultat		-2 102 476	-194 934
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 977	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-12 226	-2 851
Summa finansiella poster		-10 249	-2 851
Resultat efter finansiella poster		-2 112 725	-197 785
Årets resultat		-2 112 725	-197 785

M

st
sk
B

Balansräkning **Not** **2019-12-31** **2018-12-31**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	16 140 004	16 315 316
Pågående nyanläggningar och byggnationer	9	1 230 662	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 370 666	16 315 316

Summa anläggningstillgångar		17 370 666	16 315 316
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	22 165
Övriga fordringar	10	12 005	1 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	44 118	50 796
Summa kortfristiga fordringar		56 123	74 064

Kassa och bank

Kassa och bank	12	4 324 690	718 140
Summa kassa och bank		4 324 690	718 140
Summa omsättningstillgångar		4 380 813	792 204

SUMMA TILLGÅNGAR		21 751 479	17 107 520
-------------------------	--	-------------------	-------------------

M

gr
LN
gr
E

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 201 565	7 201 565
Upplåtelseavgifter		5 528 451	5 528 451
Kapitaltillskott		3 533 333	3 533 333
Fond för yttre underhåll		809 028	1 356 586
Summa bundet eget kapital		17 072 377	17 619 935
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-718 785	-1 068 558
Årets resultat		-2 112 725	-197 785
Summa fritt eget kapital		-2 831 510	-1 266 343
Summa eget kapital		14 240 867	16 353 592
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	0	337 500
Summa långfristiga skulder		0	337 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	5 000 000	10 000
Leverantörsskulder		2 309 232	187 088
Skatteskulder		16 192	7 145
Övriga skulder	15	43 937	48 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	141 251	163 990
Summa kortfristiga skulder		7 510 612	416 428
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 751 479	17 107 520

M

OK
LN
H
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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnad	Linjär	100	2099

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. Styrelsen beslutar om avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden.

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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 097 719	1 051 972
Bredband	116 910	118 080
Lokalhyror & förråd	136 304	177 839
Garage	102 725	131 700
Balkonger	18 136	17 747
Pant- och överlåtelseavgift	9 178	12 929
Övrigt	38	1 993
Summa	1 481 010	1 512 260

M

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'M' and several other marks.

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Löpande underhåll	1 430 212	132 943
Periodiskt underhåll	867 058	122 094
El	51 002	51 950
Uppvärmning	440 217	449 680
Vatten & avlopp	56 051	55 219
Avfallshantering	43 626	42 469
Fastighetsförsäkring	52 554	48 632
TV	45 390	44 419
Bredband	71 721	71 571
Fastighetskötsel	33 553	30 920
Städning	73 597	63 023
Snörenhållning	7 429	6 119
Hissbesiktning	0	2 563
Brandskydd	1 940	1 363
Fastighetskatt, kommunal fastighetsavgift	96 745	84 685
Förvaltning	60 634	55 082
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	9 298	12 658
Driftsuppföljning / El-avläsning	21 084	22 761
Medlemskap Fastighetsägarna	5 143	5 081
Övrigt	16 908	19 834
Summa	3 384 162	1 323 066

Specificering av löpande underhåll

Material	901	4 168
Bostäder	10 405	9 193
Tvättutrustning	55 705	5 954
VA/sanitet	0	45 082
Värme	8 354	0
Ventilation	8 075	3 351
El	9 156	4 656
Hissar	38 552	34 084
Lås och larm	5 324	2 081
Fastighet utvändigt, tak	4 606	6 106
Fastighet utvändigt, dörrar & fönster	9 344	16 586
Fastighet utvändigt, balkonger	6 750	0
Markytor	3 337	557
Gemensamma utrymmen, garage*	1 259 978	0
Övrigt	9 725	1 125
	1 430 212	132 943

*Kostnaden i 2019 avser reparation av garagetak och isolering pga. av en vattenläcka.

M



Specificering av periodiskt underhåll

Vind	0	122 094
Avloppssystem	867 058	0
Summa	867 058	122 094

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Revisionskostnad	27 125	11 250
Konsultarvode	0	89 057
Övriga kostnader	778	1 165
Summa	27 903	101 472

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode enligt stämmobeslut 2018*	-23 700	19 900
Styrelsearvode 2019	16 800	0
Valberedning	6 000	6 000
Sociala avgifter*	-2 991	7 233
Summa	-3 891	33 133

*Den positiva kostnaden i år har uppstått på grund av att styrelsen har valt att endast plocka ut 16 800 kronor av de 40 500 kronorna som var beslutade av stämman. De återstående 23 700 kronorna kommer inte att plockas ut.

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkt från placeringar	1 834	0
Övriga ränteintäkter	143	0
Summa	1 977	0

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	12 226	2 851
Summa	12 226	2 851

M

AK
IN
92
□

Not 8 Byggnader och mark

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

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 531 210	17 531 210
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	17 531 210	17 531 210
Ingående avskrivningar	-3 426 894	-3 251 582
Årets avskrivningar	-175 312	-175 312
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 602 206	-3 426 894
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 211 000	2 211 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 211 000	2 211 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	16 140 004	16 315 316
Taxeringsvärde byggnader	31 078 000	26 002 000
Taxeringsvärde mark	75 400 000	49 850 000
Summa	106 478 000	75 852 000

Not 9 Pågående nyanläggningar och byggnationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående värde	0	0
Upparbetat under året, ombyggnad innergård	1 230 662	0
Summa utgående värde	1 230 662	0

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	125	132
Skattefordran	0	971
Momsfordran	11 880	0
Summa	12 005	1 103

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	17 763	17 029
Bredband	5 964	5 964
TV	11 626	11 345
Hiss	5 060	5 060
Driftskostnader	0	6 079
Övrigt	3 705	5 319
Summa	44 118	50 796

M

*JK M
LN Q
ES*

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank, transaktionskonto	4 221 590	616 874
Resurs Bank, placeringskonto	103 100	101 266
Summa	4 324 690	718 140

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek	0,96 %	2020-09-28	2 500 000	0
Stadshypotek	0,96 %	2020-09-28	2 500 000	0
Summa			5 000 000	0

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 0 (337 500) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 5 000 000 (10 000) kronor. På balansdagen utgör 0 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 10 000 kronor amorterats.

Båda föreningens lån löper på stibor 3 månader och omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 5 000 000 (297 500) kronor.

Not 14 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	9 025 000	9 025 000
Summa	9 025 000	9 025 000

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Depositioner, kortfristiga	18 384	18 384
Mervärdesskatt	0	4 268
Balkonger	25 553	25 553
Summa	43 937	48 205

M



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	99 772	98 585
Styrelsearvode	16 800	40 500
Sociala avgifter	5 279	12 725
Räntekostnader	400	680
Arvode extern revisor	19 000	11 500
Summa	141 251	163 990

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett.

Stockholm 2020-04-17


Dragoljub Nesic


Cecilia Grann



Lars Nilsson

Emma Jonasson


Björn Wilhelmsson



Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-21


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 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:

M

- 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, förfälskning, 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 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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.

Revisorers 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 21 april 2020



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR