

Årsredovisning

för

Brf Valaskjalf

716417-9744

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Valaskjalf får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen har en hemsida: valaskjalf.se.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Valaskjalf 12, bebyggdes 1982. Föreningen registrerades 1983-01-03. Fastigheten är belägen på Sveavägen 66-72 i Djursholm, Danderyds kommun. På fastigheten finns fyra terrasshus med källare innehållande 32 lägenheter, två lokaler och ett garage med 30 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

8 stycken	2 rum och kokvrå,
16 stycken	2 rum och kök,
8 stycken	3 rum och kök

Total bostadsyta: 2 227 m²

Total lokalyta: 858 m²

Föreningens fastighet har under året varit försäkrad hos If. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens mark innehas med äganderätt

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Trappstädningen har utförts av Almestar Multiservice AB.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov och kompletteras kontinuerligt av styrelsen. Planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Planerade åtgärder de närmaste fem åren:

Underhållsplan/teknisk besiktning genomfördes av Byggkonsultgruppen och finns på hemsidan

<https://valaskjalf.se/about-3/besiktningar/underh-II.html>. Styrelsen prioriterar åtgärder utifrån behov, ekonomi och övriga frågor styrelsen behöver arbeta med.

Utförda underhållsåtgärder

	År
Reparation tvättmaskin i 66	2024
Garagebelysning, vid utgångarna ger alltid ledljus som tänds starkare i några minuter vid rörelse	2024
Reparerat golvbrunn (vattenlås sönderrostat) i undercentral i 66	2024
Nytt staket vid vändplatsen	2024
Målning trapphus 66	2024
Åtgärdat baksidan utanför 70	2024
OVK	2024
Resterande gamla takfönster har bytts ut	2023
Lysrör i garage och tvättstugor har bytts mot energisnåla LED-armaturer	2023
Byte takfläkt hus 66 och 70	2022
Byte till Stockholm Stadsnät gemensamt bredband	2022
Målning och kittning av fönster	2021
Målning entréplan	2021
Underhåll av avloppssystem, lodrätta rör	2021
Byte varmvattenberedare hus 70-72	2020
Underhåll och spolning av avloppsstammar i garaget	2020
Ny torktumlare hus 72	2020
Ny torktumlare hus 66	2019
Reparation, målning plåtskoning av väggar mellan uteplatser/terrasser	2019
Reparation och målning av plåt hus 66-72	2018-2019
Reparation fasad pga frostska hus 68	2018
Utbyte vägg i grovsoprum pga vattenskada	2018
Obligatorisk ventilationskontroll	2018
Byte av tvättmaskin och torkskåp	2017
Rep och underhåll av varmvattenberedare/värmepump	2017
Byte av garageport	2016
Reparation och byte av hängrännor och stuprör samt byte av trasigt taktegel	2015-2016
Spolning av samtliga spillvattenledningar	2015
Installation av fiber	2015
Byte av takfönster	2014
Byte av tak	2014
Installation av bergvärme för varmvatten	2010

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året utfört löpande underhåll för 155 075 kr.

Det periodiska underhållet som utförts under året uppgår till 149 868 kr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Avgiften höjdes med 2% fr.o.m 1 januari 2025.
Målning av trapphus 68
OVK, färdigställande
Föreningens lån har förlängts 1 år med tremånadersränta

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Vid räkenskapsårets början var antalet medlemmar 38, och vid årets slut 39.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2024-05-07 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Thomas Green Katarina Göransson Thomas Öhrman	Ordförande Ledamot Ledamot
Suppleant	Kristina Mossberg	
Valberedning	Jonas Norberg	
Revisorer	Roger Ehrman, Revisab KB, Täby Jonas Norberg, internrevisor	Ordinarie Suppleant

Styrelsen har under räkenskapsåret haft tio protokollförda sammanträden.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-21.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 499	1 471	1 474	1 481	1 412
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-301	-526	-67	-409	-249
Kassalikviditet (%)	107,82	128,72	195,30	187,93	115,18
Soliditet (%)	26,46	28,34	31,49	31,89	34,93
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	627	618	618	603	588
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 457	2 480	2 509	2 541	2 451
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 403	3 436	3 475	3 520	3 395
Sparande per kvm (kr/kvm)	46	70	122	203	201
Räntekänslighet (%)	5,43	5,56	5,62	5,84	5,77
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	97	105	98	72	71
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,13	93,51	93,38	92,25	92,87

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett resultatmässigt underskott för räkenskapsåret 2024 vilket beror på höga kostnader för löpande- och periodiskt underhåll, inflation, och inte minst ränteläget. Kommande år har föreningen budgeterat lägre underhållskostnader och förväntas redovisa ett resultatmässigt överskott. Framöver väntas inflation och räntor minska, vilket kommer att minska föreningens kostnader. Underskottet har därmed ingen påverkan på föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 629 708	1 066 058	28 500	-526 037	3 198 229
Avsättning yttre UH fond		167 200	-167 200		0
lanspråktagande yttre UH fond		-333 296	333 296		0
Omföring av föregående års resultat:			-526 037	526 037	0
Årets resultat				-301 360	-301 360
Belopp vid årets utgång	2 629 708	899 962	-331 441	-301 360	2 896 869

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-331 441
årets förlust	-301 360
	-632 801

behandlas så att	
stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	167 200
utöver stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	0
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-149 868
i ny räkning överföres	-650 133
	-632 801

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 499 087	1 471 404
Summa rörelseintäkter		1 499 087	1 471 404
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-976 563	-1 215 354
Övriga externa kostnader		-160 680	-131 542
Personalkostnader	4	-35 150	-37 349
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-293 874	-294 722
Summa rörelsekostnader		-1 466 267	-1 678 967
Rörelseresultat		32 820	-207 563
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		862	1 804
Räntekostnader och liknande resultatposter		-335 042	-320 278
Summa finansiella poster		-334 180	-318 474
Resultat efter finansiella poster		-301 360	-526 037
Resultat före skatt		-301 360	-526 037
Årets resultat		-301 360	-526 037

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	10 335 058	10 628 932
Maskiner och inventarier	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 335 058	10 628 932
Summa anläggningstillgångar		10 335 058	10 628 932
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	22 292
Övriga fordringar		4 933	4 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84 400	68 431
Summa kortfristiga fordringar		89 333	95 523
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	523 570	560 835
Summa kassa och bank		523 570	560 835
Summa omsättningstillgångar		612 903	656 358
SUMMA TILLGÅNGAR		10 947 961	11 285 290

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 629 708

2 629 708

Fond för yttre underhåll

899 962

1 066 058

Summa bundet eget kapital

3 529 670

3 695 766

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-331 441

28 500

Årets resultat

-301 360

-526 037

Summa fritt eget kapital

-632 801

-497 537

Summa eget kapital

2 896 869

3 198 229

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

7 482 658

7 577 158

Summa långfristiga skulder

7 482 658

7 577 158

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skuld till kreditinstitut

9

96 000

75 000

Leverantörsskulder

238 526

157 714

Skatteskulder

3 664

2 352

Övriga skulder

10 835

4 850

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

219 409

269 987

Summa kortfristiga skulder

568 434

509 903

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 947 961

11 285 290

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-301 360

-526 037

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

293 874

294 722

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring
av rörelsekapital**

-7 486

-231 315

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

7 502

-14 489

Förändring av leverantörsskulder

80 812

55 152

Förändring av kortfristiga skulder

-44 593

15 514

Kassaflöde från den löpande verksamheten

36 235

-175 138

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-73 500

-87 500

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-73 500

-87 500

Årets kassaflöde

-37 265

-262 638

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

560 835

823 473

Likvida medel vid årets slut

523 570

560 835

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	75 år
Tillkommande utgifter	10-30 år
Markanläggning	20 år
Maskiner	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 8 400 209 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för vatten och bredband.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 396 040	1 375 970
Hyror lokaler	4 800	4 800
Hyror garage- och parkeringsplatser	100 800	101 700
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 890	3 634
Hyresbortfall garage	-18 600	-14 700
Övriga intäkter	5 158	0
	1 499 088	1 471 404

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpander underhåll	155 075	76 095
Periodiskt underhåll	149 868	448 801
Fastighetsskötsel/städning entreprand	58 264	50 222
Vatten- och avloppsavgifter	121 408	73 545
Uppvärmning och elavgifter	179 216	249 246
Renhållning	97 588	95 969
Snöröjning	40 529	61 838
Förbrukningsmaterial	5 952	3 945
Fastighetsförsäkringar	48 073	44 928
Bredband	56 640	52 597
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	59 480	58 168
Larmtjänst etc.	4 470	0
	976 563	1 215 354

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Arvoden till styrelsen	29 330	31 994
Sociala avgifter	5 820	5 355
	35 150	37 349

Arvoden till styrelsen utgår enligt beslut på föreningsstämma.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 146 148	15 146 148
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 146 148	15 146 148
Ingående avskrivningar	-6 111 798	-5 817 924
Årets avskrivningar	-293 874	-293 874
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 405 672	-6 111 798
Mark	1 594 583	1 594 583
Utgående värde mark	1 594 583	1 594 583
Utgående redovisat värde	10 335 059	10 628 933
Taxeringsvärden byggnader	28 637 000	28 637 000
Taxeringsvärden mark	27 095 000	27 095 000
	55 732 000	55 732 000
Bokfört värde byggnader	8 740 475	9 034 349
Bokfört värde mark	1 594 583	1 594 583
	10 335 058	10 628 932

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:
bostäder 55 000 000 kronor, lokaler 732 000 kronor.

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	13 296 400	13 296 400
	13 296 400	13 296 400

Not 7 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 290	4 290
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 290	4 290
Ingående avskrivningar	-4 290	-3 442
Årets avskrivningar		-848
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 290	-4 290
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Nordea företagskonto	490 065	527 937
Nordea sparkonto företag	33 505	32 898
	523 570	560 835

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea Hypotek AB	3,61	2025-01-11	2 392 752	2 417 252
Nordea Hypotek AB	3,61	2025-01-11	2 392 953	2 417 453
Nordea Hypotek AB	3,61	2025-01-11	2 392 953	2 417 453
Nordea Hypotek AB	3,63	2025-01-04	400 000	400 000
			7 578 658	7 652 158

Kortfristig del av långfristig skuld	96 000	75 000
--------------------------------------	--------	--------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 7 098 658 kr.

Djursholm

Thomas Green
Ordförande

Thomas Öhrman
Ledamot

Katarina Göransson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Revisab KB, Täby

Roger Ehrman
Auktoriserad revisor

This documents contains 15 pages before this page
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

Thomas Green

a36516e0-5a61-489b-acd4-eb990c826ca3 - 2025-05-09 17:58:41 UTC +03:00
BankID / Freja eID - d571521a-1001-46f5-aa3d-2eb2a2a72d66 - SE

KATARINA GÖRANSSON

7d53dc70-faec-4eab-87ad-f1ede8158575 - 2025-05-09 18:39:09 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 9e063324-094e-4d06-a3c9-9d7a100ad583 - SE

Thomas Öhrman

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Bra valaskjalf
8e615141-e32f-4940-8134-aaf47c0a56b0 - 2025-05-09 18:43:16 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 9261cdf8-50e3-442a-8967-01384bc1fe8e - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

ROGER EHRMAN

91d2ca13-b9bd-46ea-9fe6-ea24efb09ba8 - 2025-05-09 21:25:25 UTC +03:00
BankID / Freja eID - d079355c-562c-47b3-aade-f67c6ec823e4 - SE

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Valaskjalf, org.nr. 716417-9744

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Valaskjalf för år 2024. 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen, balansräkningen och kassaflödesanalysen för föreningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 Valaskjalf för år 2024 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.

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.

Täby den dag som framgår av min elektroniska signatur

Roger Ehrman

Auktoriserad revisor

This documents contains 4 pages before this page

Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 4 sider før denne side

Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida

ROGER EHRMAN

b2e2a602-d52d-41cd-a9e9-133b83672bed - 2025-05-09 21:27:15 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 05fd49fe-171e-46ac-8f58-4c4cbf5235b0 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende