



Årsredovisning 2022



Brf Valfisken 32

Org nr 716419-7183

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Valfisken 32, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2018-08-13.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket 2004-05-06.

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-10-20. Föreningens fastighet med beteckningen Valfisken 32 och byggår 1939, belägen i Stockholms stad, med adress Riddargatan 21 förvärvades 2004-04-30. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 33 lägenheter, varav samtliga är bostadsrätter. Fastighetens totala byggnadsarea uppgår till 2 575 kvm, varav boytan uppgår till 2 062 kvm och lokalytan till 300 kvm. Tomtarealen uppgår till 433 kvm. I källaren finns en gemensam tvättstuga. Det finns ett nybyggt cykelförråd för 20 st cyklar. Det ingår bredband 1000 Mbits per lägenhet. Fastigheten uppvärms med fjärrvärme.

Lägenhetsfördelningen av de 33 st lägenheterna är som följer:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
15 st	10 st	7 st	1 st

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Årsavgifter

Styrelsen beslutade om avgiftshöjning med 10% från och med 2022-04-01.

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker årligen i enlighet med stadgarna med belopp som minst motsvarar 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 8.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs med 1 519 kr/lägenhet.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av dess taxeringsvärde.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 122 863 000 kr, varav byggnadsvärdet är 86 720 000 kr och markvärdet är 36 143 000 kr. Värdeår är 1955.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 11 juni 2022 haft följande sammansättning:

Lars Murman	Ordförande	vald juni 2019
Ulf Skarin	Ledamot	vald juni 2014
Madeleine De Geer	Ledamot	avgick nov 2022
Johan Lahiri	Ledamot	vald juni 2022
Eric Lindberg	Suppleant	vald juni 2022
Elin Granstedt	Suppleant	vald maj 2021

Styrelsen har under året genomfört 13 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte 2022-06-11.

Revisorer

Stefan Rosberg	Auktoriserad externrevisor
Henrik Treschow	Suppleant

Underhåll

Underhåll baserat på den ekonomiska planen kommer under de närmsta 5 åren påverka föreningens ekonomi med ca 3 - 4 mkr kronor tills 2025 (se föreningens underhållsplan). Föreningen kan med egna medel samt upptagande av lån hantera dessa utgifter. Över tid bedöms föreningens avgifter täcka amorteringen av dessa lån. Föreningens ekonomi anses som god. Det skall dock tilläggas att ökningen av kostnader för el, värme samt räntor har gjort att föreningen har ett driftunderskott mot budgeterad vinst för löpande utgifter vilket kan föranleda en höjning av avgifterna. År 2022 har föreningen ett överskott på 178 kr/kvm mot önskat överskott på 250 kr/kvm. Överskottet täcker således inte amortering av det kapitalbehov föreningen har på sikt.

Planerade åtgärder/underhåll

Fasadunderhåll gård och gatusida 2023/2024.

Underhåll balkonger 2023/24.

Färdigställa renovering av altanerna på plan 6 våren 2023.

Se över föreningens stadgar. I övrigt se underhållsplan.

Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2005	Stambyte, renovering kök och bad samtliga lägenheter. Underhåll av trapphus
2005	Elstigare med 3-fas till samtliga lägenheter
2007	Installation värmekablar i takrännorna
2008	Renovering fönster, energiglas sattes in
2006-2009	Renoverades fasaden delvis
2009-2010	Säkerhetsdörrar installerades
2014	Renovering av byggnadens rökkanaler.
2014-2015	Undersökning/kartering av ventilation för OVK-besiktning
2015	Nytt moderniserat soprum
2016-2018	Renovering av ventilationssystemet
2016	Brandskyddsarbeten
2017	Installation av nya källarförråd (Troax)
2017-2018	Ombyggnation vind till lägenhet
2017	Ny hissmaskin och nya stannplan
2018	Ny fjärrvärmeväxlare installerades
2018	Renovering av del av takterrass hörnan Skepparg/Riddarg
2018	Renovering av ytskikt gårdsbjälklag/garagetak
2018	Uppfräschning av tvättstuga, ny tvättmaskin och mangel
2019	Garagedfarten färdigställdes med ramp, brandisolering, ny port
2019	Färdigställande av takterrass plan 6
2019	Ny fettavskiljare för restaurangen installerad
2019	OVK godkänd
2020	Installation av nytt system för portkoder
2021	Installation av ny takfläkt för restaurangen
2021	Målning av trapphus och källare
2021	Brandisolering av fläkt i källare mot förråd
2021	Byte av armaturer och lampor i trapphus
2021	Byte av automatisk portöppnare
2022	Installerat fiber med 1000 MB per lägenhet
2022	Fyra nya förråd byggdes i gamla styrelserummet
2022	Byggt nytt cykelrum med plats för 20 cyklar

Ekonomisk och teknisk förvaltning

För den löpande förvaltningen har föreningen avtal med eller anlitar följande entreprenörer och samarbetspartners:

Fastum AB	Ekonomisk förvaltning
REVEA	Revision
CEMI AB	Fastighetsskötsel, jourtjänst, teknisk förvaltning
Dekra	Besiktning av hissar
Stockholms Hiss-Service AB	Service hissar samt jourtjänst
Exergi AB	Fjärrvärme och el
Stockholms Gas	Gas
Stockholm Vatten	Hushållssopor
Tåv AB	Grovsopor
Takjour Entreprenad i Stockholm AB	Snöskottning
ESIS Sweden AB	Städning
Brandsäkra AB	Brandsäkerhet Service

Banker och försäkringsbolag

SHB	Fastighetslån
SHB hos ekonomisk förvaltare	Kassa och likviditet
SBAB	Likvidkonto
Brandkontoret	Fastighetsförsäkring

Intresseförening

Bostadsrätterna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2022 fortsatt följa den underhållsplan som föreningen har. Nedan följer en beskrivning av de arbeten som styrelsen genomfört.

- Renovering av terrasserna på plan 6 påbörjades. Arbetet är omfattande och beräknas pågå under våren 2023.
- Installation av fiber med 1000 mb/s internet per lägenhet slutfördes.
- Gamla styrelserummet byggdes om till fyra nya förråd.
- Förråden utanför värmerummet flyttades till de fyra nybyggda förråden.
- Nytt cykelrum har byggts med plats för ca 20 cyklar utanför värmecentralen.
- Elektroniska lås har installerats till cykelrummet.
- Garantimålning av källaren genomförd.
- Femårigt avtal slöts med restaurang Villaggio. Avgiften höjd med 23 procent.
- Boappa används som kommunikationskanal för medlemmarna.
- Hemsida för Valfisken lanserades.
- Teknisk förvaltare (Cemi) anlita för att arbeta med föreningens underhållsplan.
- Valfisken fick ny ekonomisk förvaltare (Fastum) p g a uppköp av Arcada.
- Värmeeffektivisering utförd av värmecentralen. Ettårigt rullande avtal slöts med HP rör.
- Nya trivselregler infördes för Valfisken.
- Digitala mallar har skapats för att effektivisera styrelsens arbete med nya medlemmar etc.
- Analys av behovet för renovering av husets fasader har påbörjats.
- Husets fasader måste renoveras i närtid.
- Valfisken lån hos SHB har omförhandlats.
- Matavfallshantering har beställts till den 1 januari 2023.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 50 (47) medlemmar. Under året har 4 (1) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	1 994	2 290	1 645	1 702	1 614
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 035	-2 022	-293	-1 189	-5 084
Soliditet (%)	88	88	93	93	93
Årsavgift kr/kvm	527	474	467	447	447
Lokalhyror kr/kvm	2 611	2 625	2 491	2 419	2 357
Fastighetslån kr/kvm	3 152	3 152	1 697	1 697	1 697
Belåningsgrad (%)	5	8	4	4	6
Drift och förvaltning kr/kvm	594	543	490	638	523
Underhållsöverskott kr/kvm	178	344	144	56	79
Underhållsöverskott (kr)	459 258	884 661	369 574	145 005	203 192

Bostadsrättsyta 2 062 kvm, lokalyta 300 kvm samt byggnadsyta 2 575 kvm

*Nyckeltalet lokalhyror per kvm för 2020 presenteras utan beaktande av temporära hyresnedsättningar, se not 1.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Lokalhyra kr/kvm

Föreningens totala hyresintäkter dividerat med lokalyta av föreningens fastighet.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Belåningsgrad (%)

Fastighetslån dividerat med taxeringsvärde.

Drift och förvaltningskostnader kr/kvm byggnadsyta

Summa rörelsekostnader exklusive avskrivningar och underhåll. Anger föreningens totala drift och förvaltningskostnader för löpande verksamheten per kvm.

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Resultat exklusive avskrivningar och underhåll per kvm byggnadsyta. Se även not till årets resultat.

Underhållsöverskott kr

Resultat exklusive avskrivningar och underhåll som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 392	16 505	255	-7 738	-2 022	51 393
Disposition av föregående års resultat:			-255	-1 767	2 022	0
Årets resultat					-1 035	-1 035
Belopp vid årets utgång	44 392	16 505	0	-9 505	-1 035	50 358

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 504 788
årets förlust	-1 034 588
	-10 539 376

behandlas så att

Avsättes till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	368 589
Nyttjande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll	-368 589
i ny räkning överföres	-10 539 376
	-10 539 376

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 993 549	2 289 667
Summa rörelseintäkter		1 993 549	2 289 667
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 284 959	-3 610 409
Övriga externa kostnader	4	-344 445	-298 341
Avskrivningar		-394 983	-394 983
Summa rörelsekostnader		-3 024 387	-4 303 733
Rörelseresultat		-1 030 838	-2 014 066
Finansiella poster			
Återbäring brandkontoret		39 900	15 400
Ränteintäkter		17 358	2 000
Räntekostnader		-61 008	-25 129
Summa finansiella poster		-3 750	-7 729
Resultat efter finansiella poster		-1 034 588	-2 021 795
Årets resultat	5	-1 034 588	-2 021 795

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	54 203 443	54 598 427
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		0	50
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	7	1 631 073	823 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 682	109 251
Summa kortfristiga fordringar		1 684 755	933 285
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 524 198	3 007 036
Summa omsättningstillgångar		3 208 953	3 940 321
SUMMA TILLGÅNGAR		57 412 396	58 538 748

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		44 392 294	44 392 294
Upplåtelseavgifter		16 505 322	16 505 322
Fond för yttre underhåll		0	255 036
Summa bundet eget kapital		60 897 616	61 152 652
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 504 788	-7 738 029
Årets resultat		-1 034 588	-2 021 795
Summa fritt eget kapital		-10 539 376	-9 759 824
Summa eget kapital		50 358 240	51 392 828
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	1 500 000	6 500 000
Leverantörsskulder		126 699	378 371
Skatteskulder		108 757	22 043
Övriga skulder		13 912	8 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	304 788	237 386
Summa kortfristiga skulder		2 054 156	7 145 920
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 412 396	58 538 748

Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 034 588

-2 021 795

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

394 983

394 983

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

-639 605

-1 626 812

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

350 459

-5 231

Förändring av kortfristiga fordringar

55 570

-79 337

Förändring av leverantörsskulder

-251 672

42 163

Förändring av kortfristiga skulder

-301 027

-97 494

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-786 275

-1 766 711

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

0

3 000 000

Årets kassaflöde

-786 275

1 233 289

Likvida medel vid årets början

Likvida medel ink avräkningskonto vid årets början

3 598 941

2 365 652

Likvida medel ink avräkningskonto vid årets slut

2 812 666

3 598 941

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.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1% / 100 år
Fastighetsförbättringar	2% / 50 år
Inventarier och installationer	20% / 5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 087 079	977 150
Förhöjda årsavgifter andrahandsuthyrning	13 563	21 780
Hyra lokal	783 398	787 557
Hyror garage	86 600	70 194
Övriga intäkter (ers fr Innovation Design)	16 163	431 321
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	6 746	1 666
	1 993 549	2 289 668

Not 3 Driftkostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel entreprenad	41 772	38 994
Fastighetsskötsel enligt beställning	2 640	5 463
Städning	25 973	30 705
Snöröjning/sandning	4 464	11 648
Serviceavtal Hiss	1 422	1 419
Myndighetskrav	21 698	0
Övrig fastighetsskötsel	33 155	34 040
Reparationer	150 313	124 361
Planerat underhåll (samlingskonto)	891 587	1 391 500
Underhåll ventilation	4 250	1 119 972
Underhåll installationer	203 026	0
Fastighetsel	93 930	56 077
Uppvärmning	455 693	471 118
Avfallshantering	52 255	34 581
Fastighetsförsäkring	65 242	63 037
Kommunikation	79 004	25 176
Fastighetsskatt	108 757	146 267
Vattenkostnader	49 778	56 049
	2 284 959	3 610 407

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	57 366	53 381
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	0	2 365
Revisionsarvode (extern)	28 971	22 882
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	6 746	1 666
Föreningsavgifter	4 910	4 862
Juridiska åtgärder	161 360	197 271
Övriga förvaltningskostnader	14 509	15 913
Övriga externa tjänster	70 583	0
	344 445	298 340

Not 5 Årets resultat

Det justerade resultatet nedan benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2022	2021
Årets resultat	-1 034 588	-2 021 795
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	394 983	394 983
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	1 098 863	2 511 473
Underhållsöverskott	459 258	884 661

Byggnadsytan är 2 575 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 178 kr/kvm (344 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara framgår av föreningens underhållsplan som indikerar i snitt 525 000 kr/år eller ca 204 kr/kvm, men det bör nämnas att stambyte inte är med i underhållsplanens tidsperiod så det bör sannolikt ligga i intervallet 250-300 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 095 614	60 095 614
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 095 614	60 095 614
Ingående avskrivningar	-5 497 187	-5 102 202
Årets avskrivningar	-394 985	-394 985
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 892 172	-5 497 187
Utgående redovisat värde	54 203 442	54 598 427
Taxeringsvärden byggnader	36 142 000	26 612 000
Taxeringsvärden mark	86 720 000	58 400 000
	122 862 000	85 012 000
Bokfört värde mark	31 415 328	31 415 328
	31 415 328	31 415 328

Not 7 Övriga fordringar och avräkningsfordran

	2022-12-31	2021-12-31
Likvida medel på skattekonto	196 116	233 949
Avräkningsfordran på Arcada	1 208 437	590 035
Avräkningsfordran på Fastum	80 034	0
Övrig skattefordring	146 487	0
	1 631 074	823 984

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SHB	0,68	2024-06-30	3 500 000	3 500 000
SHB	3,25	2023-11-17	1 500 000	3 000 000
SHB	4,080	2025-12-01	1 500 000	0
			6 500 000	6 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			1 500 000	6 500 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 1 500 000 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter avseende nya året	80 034	467 838
Upplupna styrelsearvoden	65 000	65 000
Upplupna sociala avgifter	20 423	20 423
Upplupna räntekostnader	12 856	1 175
Övriga upplupna kostnader	126 475	33 359
	304 788	587 795

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	21 500 000	21 500 000
	21 500 000	21 500 000

Stockholm

Lars Murman
Ordförande

Ulf Skarin

Johan Lahiri

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Rosberg
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Valfiskens_32.pdf

Kvittensen skapad: 2023-04-28 15:16:00

Dokumentet är undertecknat av:

 Lars Murman (19570313XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-27 11:20:57
 Ulf Krister Skarin (19730320XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-27 11:45:15
 JOHAN LAHIRI (19830929XXXX) Styrelsemedlem	2023-04-27 16:44:19
 Stefan John Paul Rosberg (19681111XXXX) Revisor	2023-04-28 15:16:00



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Valfiskens_32.pdf (300131 byte)

F7FECE6E37A0BB1AD6A8B911245EFC496139D2930421A1B0840A373321424A8BBF0B8F3AE1034DE6EA1D
C1EE76E2C276852A977DAF843E0ADF32245BDED5211E

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Valfisken 32
Org.nr 716419-7183

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Valfisken 32 för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 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 de 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. De 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 misstag, 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 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.

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 Brf Valfisken 32 för räkenskapsåret 2022 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.

Stockholm 2023-04-28



Stefan Rosberg
Auktoriserad revisor