

Org Nr: 757200-9723

Styrelsen för Brf Välten i Göteborg

Org.nr: 757200-9723

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Välten i Göteborg

VERKSAMHET

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen Välten är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar. Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

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

Totala lägenhetsytan är 2905 kvm.

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

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar

Föreningens 52 st bostäder fördelar sig enligt följande:

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

Under räkenskapsåret har årsavgifterna (drift) uppgått till i genomsnitt 712 kr/m².

Efter räkenskapsårets slut har årsavgifterna (drift) höjts med 2 % och uppgår fr.o.m. 2019-01-01 till i genomsnitt 726 kr/m².
Årsavgiften (kapital) sänks med -5%.

Under året har följande reparationer gjorts:

Det har under året skett vissa mindre reparationer såsom av tvättmaskiner.

Fasaden har även tvättats och rengjorts.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Under 2019 är planen påbörja projektering av att renovera tvättstugorna. Föreningens föreningslokal kommer även under året att påbörja renovering för att kunna användas som övernattningslägenhet.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16/5 2018. I stämman deltog 15 medlemmar.

Extrastämma för stadgeändringar hölls den 23/1 2018. På stämman deltog 13 medlemmar.

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

Under året har 7 lägenheter överlåtits.

Ev. avsägelser har varit 0 st.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

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

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Emma Flogren, Joakim Nygren, Camilla Sjölin, Magnus Plünning Lilja, Katarzyna (Kasia) Jezierska samt Anna-Lena Bengtsson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit två styrelsemedlemmar i förening.

Revisorer har varit Fredrik Hultman vald av föreningen samt en av BoRevision AB utsedda revisorer Carina Eriksson och Arthur Kozak.

Valberedning har varit Anna Plünning Lilja vald av stämman.

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 787	2 707	2 703	2 779	2 791
Resultat efter finansiella poster	799	612	-431	96	485
Balansomslutning	18 858	18 275	17 802	18 420	18 945
Årsavgiftsnivå (drift) för bostäder, kr per kvm*	712	685	658	599	599
Underhållsfond	152	0	225	505	183
Soliditet i %	27	23	21	22	21

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

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut*	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 948 624	0	0	1 948 624
Kapitaltillskott	2 148 750	0	0	2 148 750
Fond för yttre underhåll	0	152 058	0	152 058
S:a bundet eget kapital	4 097 374	152 058	0	4 249 432
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-426 812	460 294	0	33 482
Årets resultat	612 352	-612 352	798 575	798 575
S:a ansamlad vinst/förlust	185 540	-152 058	798 575	832 057
S:a eget kapital	4 282 914	0	798 575	5 081 489

cd

RESULTATDISPOSITION

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

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

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	33 482
Årets resultat	<u>798 575</u>
	832 057

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-62 384
Avsättning till underhållsfond	465 000
Balanserat resultat*	<u>429 441</u>
	832 057

* Av det balanserade resultatet utgör balanserat resultat kapital (se not 10)	528 315
--	---------

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

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskaps-årets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Brf Välten i Göteborg

		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 786 952	2 707 426
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	5 286
Summa rörelseintäkter		2 786 952	2 712 712
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 330 926	-1 241 440
Underhållskostnader	Not 4	-62 384	-287 942
Övriga externa kostnader	Not 5	-85 066	-88 262
Personalkostnader	Not 6	-101 862	-87 331
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-320 034	-320 034
Summa rörelsekostnader		-1 900 272	-2 025 009
Rörelseresultat		886 680	687 703
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 419	9 709
Rätekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-97 524	-85 060
Summa finansiella poster		-88 105	-75 351
Årets resultat	Not 10	798 575	612 352

cd

Brf Välten i Göteborg**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 15 350 767

15 670 801

Inventarier

Not 12 0

0

15 350 767

15 670 801

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 49 574

49 574

49 574

49 574

Summa anläggningstillgångar

15 400 341**15 720 375****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

Not 14 3 269 980

2 390 557

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 156 364

150 692

3 426 344

2 541 249

Kassa och bank

31 163

13 464

Summa omsättningstillgångar

3 457 507**2 554 713****Summa tillgångar****18 857 848****18 275 088**

cd

Brf Välten i Göteborg**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

4 097 374

4 097 374

Underhållsfond

152 058

0

4 249 432

4 097 374

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

33 482

-426 812

Årets resultat

798 575

612 352

832 057

185 540

Summa eget kapital

5 081 489**4 282 914****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 16

12 764 304

13 282 509

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17

438 000

156 000

Leverantörsskulder

183 124

171 569

Skatteskulder

6 065

0

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

47 616

40 931

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

337 250

341 165

1 012 055

709 665

Summa skulder

13 776 359**13 992 174****Summa Eget kapital och skulder****18 857 848****18 275 088**

cd

Brf Välten i Göteborg

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	798 575	612 352
Avskrivningar	320 034	320 034
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 118 609	932 386
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 355	-19 307
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	20 390	17 053
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 133 644	930 132
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-236 205	-156 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-236 205	-156 000
Årets kassaflöde	897 439	774 132
Likvida medel vid årets början	2 250 174	1 476 042
Likvida medel vid årets slut	3 147 613	2 250 174

cd

Brf Välten i Göteborg

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

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

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

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

Långfristiga skulder

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Differentierade andelstal

2013 gavs medlemmar möjlighet att genomföra ett kapitaltillskott.

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

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

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

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

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

Övrigt

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

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

cd

Brf Välten i Göteborg

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter drift	2 067 876	1 988 364
Årsavgifter kapital	411 276	411 276
Elintäkter	151 800	151 800
Övriga intäkter	156 000	155 986
	2 786 952	2 707 426
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	0	5 286
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokavård	260 840	253 386
Reparationer	81 843	38 535
El	229 901	206 968
Uppvärmning	272 464	267 242
Vatten	96 175	96 525
Sophämtning	66 019	55 634
Övriga avgifter	49 937	48 299
Förvaltningsarvoden	103 527	100 692
Övriga driftskostnader	170 221	174 159
	1 330 926	1 241 440
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	0	51 692
Byggnad utvändigt	62 384	236 250
	62 384	287 942
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	69 524	68 380
Medlemsavgifter	9 581	9 581
Övriga externa kostnader	5 961	10 301
	85 066	88 262
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	44 500	42 000
Sammanträdesersättningar	30 000	18 300
Revisorsarvode	2 000	3 000
Löner och andra ersättningar	1 000	3 000
Sociala kostnader	24 162	20 831
	101 662	87 131
Övriga anställda		
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	200	200
	101 862	87 331
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	320 034	320 034
	320 034	320 034
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	0	29
Övriga ränteintäkter	9 419	9 680
	9 419	9 709
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	96 729	84 300
Övriga finansiella kostnader	795	760
	97 524	85 060

cd

Brf Välten i Göteborg

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	798 575	612 352
	Förslag till avsättning underhållsfond	-465 000	-440 000
	Förslag till disposition underhållsfond	62 384	287 942
	Resultat efter underhållspåverkan	395 959	460 294
	Varav hänförligt till andel kapital		
	IB ackumulerat överskott (+) / underskott (-)	450 768	280 552
	Årsavgift kapital	411 276	411 276
	Räntekostnader	-96 729	-84 300
	Amorteringar	-236 205	-156 000
	Extra amortering	0	0
	Övriga finansiella kostnader	-795	-760
	Överskott (+), underskott (-)	77 547	170 216
	Ackumulerat överskott (+) / underskott (-)	528 315	450 768
	Varav hänförligt till andel drift		
	Intäkter	2 375 800	2 311 145
	Kostnader	-1 517 854	-1 417 033
	Avsättning till underhållsfond	-465 000	-440 000
	Disposition underhållskostnader utöver behållning i underhållsfond	0	0
	Överskott (+), underskott (-)	392 946	454 112

ce

Brf Välten i Göteborg

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	17 637 647	17 637 647
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 637 647	17 637 647
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 916 067	-2 596 033
Årets avskrivningar	-320 034	-320 034
Utgående avskrivningar	-3 236 101	-2 916 067
Bokfört värde byggnader	14 401 546	14 721 580
Bokfört värde mark	949 221	949 221
Bokfört värde byggnader och mark	15 350 767	15 670 801
Taxeringsvärde för Brämaregården 3:19,3:20,3:21,3:22		
Byggnad - bostäder	20 870 000	20 870 000
Mark - bostäder	17 394 000	17 394 000
Taxeringsvärde totalt	38 264 000	38 264 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	17 989	17 989
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 989	17 989
Ingående avskrivningar	-17 989	-17 989
Utgående avskrivningar	-17 989	-17 989
Bokfört värde	0	0
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Aktier i Swedbank (marknadsvärde per 2018-12-31 141 391,25)	49 574	49 574

ce

Brf Välten i Göteborg

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 14 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	3 116 450	2 236 710
Skattekonto	152 209	152 209
Övrigt	1 321	1 638
	3 269 980	2 390 557

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	156 364	150 692
	156 364	150 692

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788813747	0,61%	2019-01-18	8 471 250	380 000
Nordea	39788880983	0,93%	2019-12-27	4 731 054	58 000
				13 202 304	438 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

12 764 304

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

11 012 304

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar

17 239 500

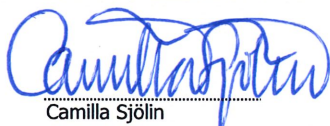
17 239 500

el

Brf Välten i Göteborg

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	438 000	156 000
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	23 244	19 890
Arbetsgivaravgifter	24 162	20 831
Mervärdesskatt	0	0
Övriga kortfristiga skulder	210	210
	47 616	40 931
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	11 255	10 181
Övriga upplupna kostnader	111 582	99 519
Förutbetalda hyror och avgifter	214 413	231 465
	337 250	341 165

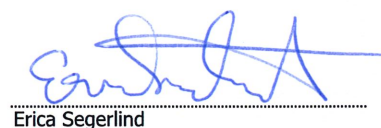
Göteborg 27/3 2019



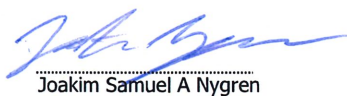
Camilla Sjölin



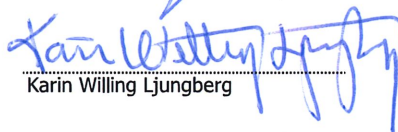
Emma Flogren



Erica Segerlind



Joakim Samuel A Nygren

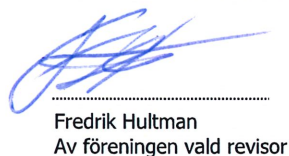


Karin Willing Ljungberg

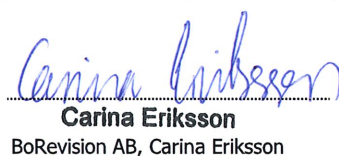


Magnus Lilja

Vår revisionsberättelse har 2019-04-08 avgivits beträffande denna årsredovisning



Fredrik Hultman
Av föreningen vald revisor



Carina Eriksson
BoRevision AB, Carina Eriksson

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Välten i Göteborg för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. 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 att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

cb

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vålden i Göteborg för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Revisor från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 8 / 4 2019

Carina Eriksson

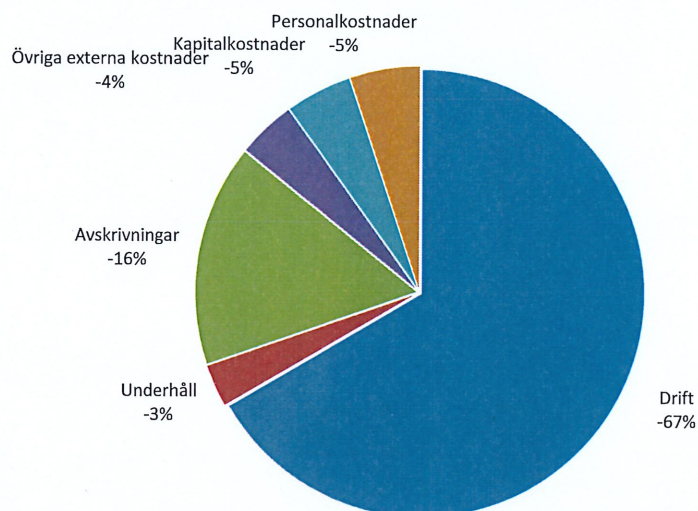
BoRevision AB

Fredrik Hultman

Förtroendevald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

