

Org Nr: 757200-9723

# Styrelsen för Brf Välten i Göteborg

Org.nr: 757200-9723

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för **Bostadsrättsföreningen Välten i Göteborg**

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Brf Välten i Göteborg är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

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

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

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 avgifterna (drift) uppgått i genomsnitt till 685 kr/m<sup>2</sup>.

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna(drift) med 4% den 2018-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 712 kr/m<sup>2</sup>.

Årsavgifter kapital lämnas oförändrad.

### **Under året har följande planerat underhåll gjorts**

Under året har underhåll genomförts i form av nya ytterdörrar till trappuppgångarna samt ommålning av lekstuga.

Medlemmar fick möjlighet att få yta till en pallkrage på den gemensamma gräsytan utanför fastigheten.

### **Under året har följande reparationer gjorts**

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

### **Förväntad framtida utveckling**

Under 2018 är planen att utföra fasadtvätt på fastigheten, revidera stadgarna samt påbörja projektering av att renovera tvättstugorna

ed

## MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18/5 2017. I stämman deltog 16 medlemmar.

Föreningen hade vid årets början 72 medlemmar samt vid årets slut 76.  
Under året har 10 lägenheter överlåtit.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Joakim Nygren	ordförande
Camilla Sjölin	kassör
Magnus Plünning Lilja	ledamot/sekreterare
Emma Flogren	ledamot
Sandra Lundmark	ledamot har flyttat
Katarzyna (Kasia) Jezierska	ledamot
Victor Lund	suppleant
Erica Segerlind	suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Sandra Lundmark, Katarzyna(Kasia)Jezierska, Victor Lund och Erica Segerlind.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening.

Revisorer har varit Fredrik Hultman, vald av föreningen samt Carina Eriksson med Arthur Kozak som suppleant från BoRevision AB.

Valberedning har varit Anna Plünning, vald av stämman.

ed

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning	2707	2703	2779	2791	2784
Resultat efter finansiella poster	612	-431	96	485	262
Balansomslutning	18275	17802	18420	18945	18494
Årsavgiftsnivå (drift) för bostäder, kr per kvm	685	658	599	599	661
Underhållsfond	0	225	505	183	23
Soliditet i %	23	21	22	21	19

**FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 948 624	0	0	1 948 624
Kapitaltillskott	2 148 750	0	0	2 148 750
Upplåtelseavgifter	0	0	0	0
Fond för yttre underhåll	224 595	-224 595	0	0
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>4 321 969</b>	<b>-224 595</b>	<b>0</b>	<b>4 097 374</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-220 760	-206 052	0	-426 812
Årets resultat	-430 647	430 647	612 352	612 352
<b>S:a ansamlad vinst/förlust</b>	<b>-651 407</b>	<b>224 595</b>	<b>612 352</b>	<b>185 540</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>3 670 562</b>	<b>0</b>	<b>612 352</b>	<b>4 282 914</b>



## RESULTATDISPOSITION

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

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

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	-426 812
Årets resultat	<u>612 352</u>
	185 540

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-287 942
Avsättning till underhållsfond	440 000
Balanserat resultat*	<u>33 482</u>
	185 540

*\*Av det balanserade resultatet utgör balanserat resultat kapital (se not 10)*

450 768

2

## Brf Välten i Göteborg

		<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 707 426	2 702 802
Övriga rörelseintäkter	Not 2	5 286	1 932
		<b>2 712 712</b>	<b>2 704 734</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 241 440	-1 278 984
Underhållskostnader	Not 4	-287 942	-1 111 394
Övriga externa kostnader	Not 5	-88 262	-78 036
Personalkostnader	Not 6	-87 331	-85 122
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-320 034	-320 034
		<b>-2 025 009</b>	<b>-2 873 570</b>
		<b>687 703</b>	<b>-168 836</b>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 8	9 709	8 886
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-85 060	-270 697
		<b>-75 351</b>	<b>-261 812</b>
		<b>612 352</b>	<b>-430 647</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10		

ed

## Brf Välten i Göteborg

## Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 15 670 801 15 990 835

Inventarier

Not 12 0 0

15 670 801 15 990 835

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 49 574 49 574

49 574 49 574

Summa anläggningstillgångar

**15 720 375 16 040 409**

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

Not 14 2 390 557 1 612 134

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 150 692 148 693

2 541 249 1 760 827

Kassa och bank

13 464 447

Summa omsättningstillgångar

**2 554 713 1 761 274****Summa tillgångar****18 275 088 17 801 683**

ed



**Brf Välten i Göteborg****Balansräkning****2017-12-31**      **2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

4 097 374      4 097 374

Underhållsfond

0      224 595

---

4 097 374      4 321 969*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-426 812      -220 760

Årets resultat

612 352      -430 647

---

185 540      -651 407

Summa eget kapital

---

**4 282 914**      **3 670 562****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 16      13 282 509      13 438 509

*Kortfristiga skulder*

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17      156 000      156 000

Leverantörsskulder

171 569      172 188

Övriga kortfristiga skulder

Not 18      40 931      5 110

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19      341 165      359 314

---

709 665      692 612

Summa skulder

---

**13 992 174**      **14 131 121****Summa Eget kapital och skulder**

---

**18 275 088**      **17 801 683**

ed

**Brf Välten i Göteborg**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	612 352	-430 647
Avskrivningar	320 034	320 034
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>932 386</u>	<u>-110 613</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 307	-2 685
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	17 053	-31 597
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>930 132</u>	<u>-144 895</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-156 000	-156 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-156 000</u>	<u>-156 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>774 132</b>	<b>-300 895</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 476 042</b>	<b>1 776 937</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 250 174</b>	<b>1 476 042</b>

ed

## **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.

#### **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		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter drift	1 988 364	1 911 900
	Årsavgift kapital	411 276	483 852
	Elintäkter	151 800	151 050
	Övriga intäkter	155 986	156 000
		<b>2 707 426</b>	<b>2 702 802</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Övriga intäkter	5 286	1 932
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	253 386	255 419
	Reparationer	38 535	84 040
	El	206 968	206 367
	Uppvärmning	267 242	284 028
	Vatten	96 525	87 851
	Sophämtning	55 634	57 695
	Övriga avgifter	48 299	51 536
	Förvaltningsarvoden	100 692	97 968
	Övriga driftskostnader	174 159	154 080
		<b>1 241 440</b>	<b>1 278 984</b>
<b>Not 4</b>	<b>Underhållskostnader</b>		
	VVS	51 692	0
	Byggnad utvändigt	236 250	0
	Markytor	0	1 111 394
		<b>287 942</b>	<b>1 111 394</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Fastighetsskatt	68 380	65 936
	Medlemsavgifter	9 581	9 581
	Övriga externa kostnader	10 301	2 519
		<b>88 262</b>	<b>78 036</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	42 000	42 000
	Sammanträdesersättningar	18 300	16 500
	Revisorsarvode	3 000	3 000
	Löner och andra ersättningar	3 000	3 000
	Sociala kostnader	20 831	20 172
		<b>87 131</b>	<b>84 672</b>
	<b>Övriga anställda</b>		
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	450
		<b>200</b>	<b>450</b>
		<b>87 331</b>	<b>85 122</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	320 034	320 034
		<b>320 034</b>	<b>320 034</b>
<b>Not 8</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter skattekonto	29	893
	Övriga ränteintäkter	9 680	7 993
		<b>9 709</b>	<b>8 886</b>
<b>Not 9</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	84 300	270 197
	Övriga finansiella kostnader	760	500
		<b>85 060</b>	<b>270 697</b>

ed

## Brf Välten i Göteborg

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Not 10</b>	<b>Årets resultat</b>		
	Redovisat resultat	<b>612 352</b>	<b>-430 647</b>
	Förslag till avsättning underhållsfond	-440 000	-394 000
	Förslag till disposition underhållsfond	287 942	618 595
	Resultat efter underhållspåverkan	460 294	-206 052
	<b>Varav hänförligt till andel kapital</b>		
	IB ackumulerat överskott (+) / underskott (-)	280 552	223 397
	Årsavgift kapital	411 276	483 852
	Räntekostnader	-84 300	-270 197
	Amorteringar	-156 000	-156 000
	Extra amortering	0	0
	Övriga finansiella kostnader	-760	-500
	Överskott (+), underskott (-)	170 216	57 155
	Akkumulerat överskott (+) / underskott (-)	450 768	280 552
	<b>Varav hänförligt till andel drift</b>		
	Intäkter	2 311 145	2 229 768
	Kostnader	-1 417 033	-1 442 142
	Avsättning till underhållsfond	-440 000	-394 000
	Disposition underhållskostnader utöver behållning i underhållsfond	0	-492 799
	Överskott (+), underskott (-)	454 112	-99 173

cl

## Brf Välten i Göteborg

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	17 637 647	17 637 647
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 637 647	17 637 647
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 596 033	-2 275 999
Årets avskrivningar	-320 034	-320 034
Utgående avskrivningar	-2 916 067	-2 596 033
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>14 721 580</b>	<b>15 041 614</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>949 221</b>	<b>949 221</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>15 670 801</b>	<b>15 990 835</b>
Taxeringsvärde för Brämaregården 3:19,3:20,3:21,3:22		
Byggnad - bostäder	20 870 000	20 870 000
	20 870 000	20 870 000
Mark - bostäder	17 394 000	17 394 000
	17 394 000	17 394 000
Taxeringsvärde totalt	38 264 000	38 264 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
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
<b>Bokfört värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Aktier i Swedbank (marknadsvärde per 2017-12-31 141 498,50)	49 574	49 574

cd

**Brf Välten i Göteborg**

Noter		2017-12-31	2016-12-31		
<b>Not 14 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		2 236 710	1 475 595		
Skattefordringar		0	68 671		
Skattekonto		152 209	66 230		
Övrigt		1 638	1 638		
		<b>2 390 557</b>	<b>1 612 134</b>		
<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader		150 692	148 693		
		<b>150 692</b>	<b>148 693</b>		
<b>Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788751636	0,48%	2018-01-18	8 551 250	80 000
Nordea	39788813739	0,56%	2018-01-16	4 789 054	58 000
Swedbank Hypotek	2651363133	5,35%	2018-12-21	98 205	18 000
				13 438 509	156 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>13 282 509</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					12 658 509
<b>Ställda säkerheter:</b>					
Fastighetsinteckningar		17 239 500			17 239 500

ed

**Brf Välten i Göteborg**


Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	<b>156 000</b>	<b>156 000</b>
<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	19 890	0
Arbetsgivaravgifter	20 831	0
Mervärdesskatt	0	0
Ovriga kortfristiga skulder	210	5 110
	<b>40 931</b>	<b>5 110</b>
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	10 181	39 782
Ovriga upplupna kostnader	99 519	88 839
Förutbetalda hyror och avgifter	231 465	230 693
	<b>341 165</b>	<b>359 314</b>

Göteborg 27/4 2018


Camilla Sjölin



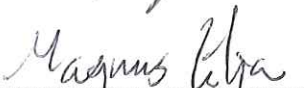
Emma Flogren



Joakim Samuel A Nygren



Katarzyna Jezierska



Magnus Plunning Lilja



Viktor Lund i egenskap av suppleant

Vår revisionsberättelse har 2018-05-02 avgivits beträffande denna årsredovisning


Fredrik Hultman  
Av föreningen vald revisor



Carina Eriksson  
BoRevision AB



## 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 2017.

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 2017 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 revisionsred i Sverige. Revisorens 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 revisorsred 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.

#### 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

#### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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.

## 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 2017 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 trygghande 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

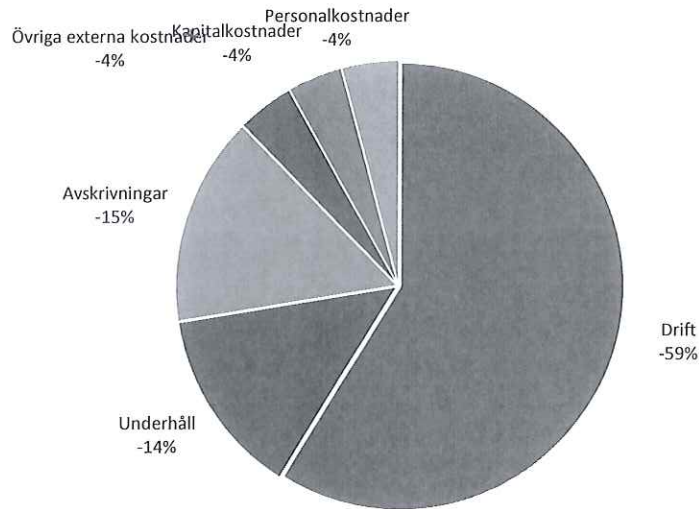
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst 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 överträdelse 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 215 2018

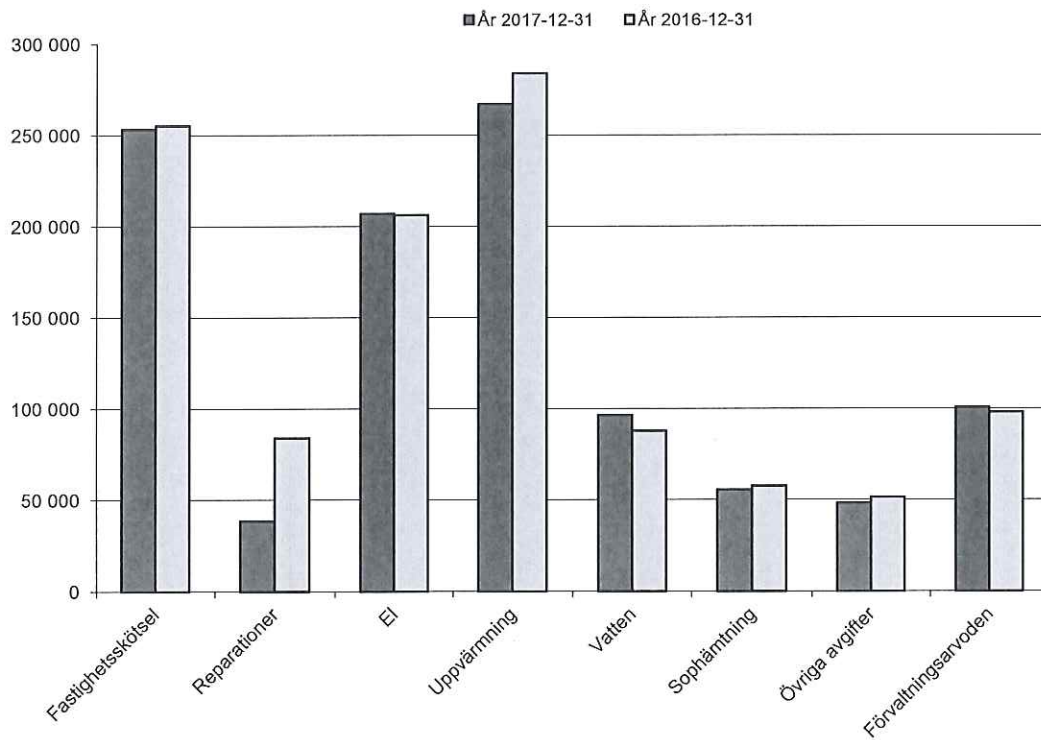
Carina Eriksson  
BoRevision AB

Fredrik Hultman  
Förtroendevald revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



## **Bilaga till förvaltningsberättelse**

### **MÅL OCH VISIONER**

”Att med gemensamma ansträngningar forma vår fastighet till ett energisnålt och miljöanpassat hus där vi kan möta framtidens krav och utmaningar.”

### **DET GODA BOENDET**

Att trivas ger möjlighet till vila och inspiration. Detta genererar goda idéer för vårt boende och tankar som kan delas under våra arbetsdagar tillsammans eller på våra medlemsmöten. Det är viktigt att var och en får påverka vilken standard man vill ha i sin bostadsrätt, men också påverka vår yttre miljö och gemensamma lokaler.