

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vallen i Upplands Väsby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2006 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-03-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2011-06-29 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Christina Maria Linnéa Berg	Ledamot
Jennie Susanna Bergström	Ledamot
Mats-Olov Nilsson	Ledamot
Per Martin Riis	Ledamot
Olof Gunnar Strandberg	Ledamot
Angela Sannervik	Suppleant
Per Erik Thörnberg	Suppleant
Ernst & Young Aktiebolag	Revisor
Maria Lugnö	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maria Lugnö	Ordinarie Extern	Ernst & Young
-------------	------------------	---------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-03-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Vilunda 6:11	2007	Upplands Väsby

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

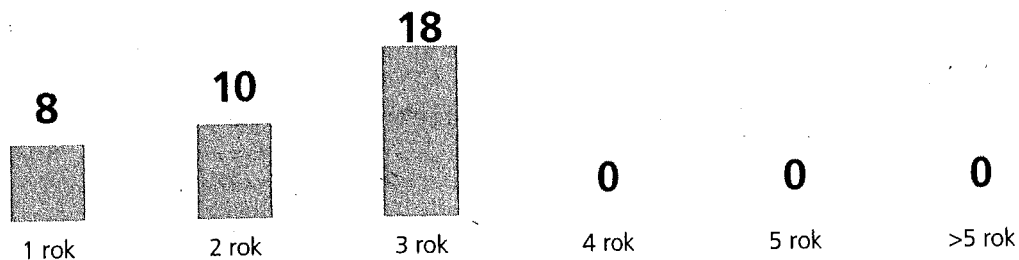
Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1958.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 268 m², varav 2 215 m² utgör lägenhetsyta och 53 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Massage	53 m ²	Tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Delas med Väsby hem
Miljöstuga	Sopsortering

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Justering av marknivå vid tvättstugan	2017	Justering av marknivå runt tvättstugan samt entré trapp
Reparation av trapp	2017	Reparera trappen till lokal 0555
Målning av tak	2016	Målning av tvättstugetak och miljöstugetak
Dagvattenbrunnar	2016	Justering av asfalt och nivå
Reparera källartrappen	2016	Reparera källartrappen mot miljöstugan
Målning av tvättstugefasad	2016	Målning av tvättstugefasad
Reparation av fasaden	2015	Takfot
Reparation av trappan vid 1A	2015	Justering av trappstegshöjd
Besiktning av tak	2014	Besikta fastighetens tak samt rensning av hängrännor
skyddsplåtar runt skorstenarna och takluckor har justerats	2014	skyddsplåtar runt skorstenarna och takluckor har justerats för att förhindra vattenläckage
Förråd	2013	Ombyggd gammal tvättstuga till förråd
Målning av fasad	2013	Målning nedre delen av fasaden
Entredörrar	2012	Byte av entredörrar
Uteplats med grill	2012	Byggt en uteplats med grill för trivsel
Målning	2011	Målning av källargolv (cykelrum)
Spolning av avloppsrör	2011	Spolning av kök och toalett samt garage
Ventilation	2011	Inspektion av ventilation trappuppgång 1A
Reparation av källar trappor	2011	Underhåll av fastighetens källar trappor
Dagvattenbrunnar	2011	Justering av asfalt och nivå
Renovering av lokal 0555	2010	
Spolning av avloppsrör	2010	
Diverse elarbete	2010	
Installation av fjärrvärmecentral	2009	
Tilläggsisolering av vind	2009	
Elstambyte	2006	
Rörstambyte	2006	
Renovering av balkonger		Ingen Uppgift
Omläggning av tak		Ingen Uppgift
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av källargångar	2018	Måla källargångarna
Införskaffa torktumlare	2018	Diskutera möjligheten med Väsby hem
Måla garagedörrar	2018	Måla garagedörrarna
Besiktning av tak och hängrännor	2018	Besiktning av fastighetens tak och hängrännor

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

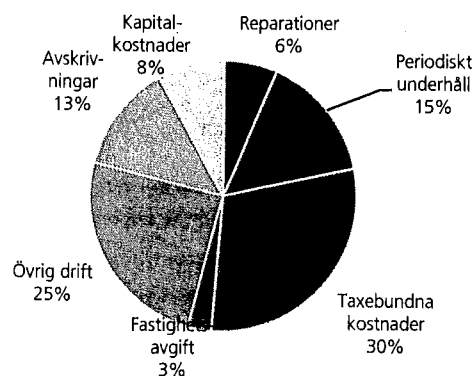
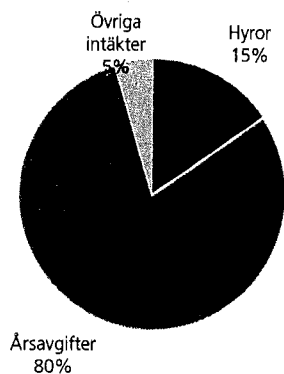
Avtal	Leverantör
Snöröjning	Renew 1 års avtal
Städning	Renew 1 års avtal
Ekonomi	SBC 1 års avtal
Låssystem	Säkra fastigheter
Inre underhåll tvättstuga	Väsby Hem
TV och Bredband	Com Hem

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	933 259	688 781
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 824 200	1 739 960
Finansiella intäkter	-162	54
Minskning kortfristiga fordringar	1 351	0
Ökning av kortfristiga skulder	12 740	0
	1 838 128	1 740 014
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 402 671	1 144 580
Finansiella kostnader	144 459	147 916
Ökning av kortfristiga fordringar	0	43
Minskning av långfristiga skulder	400 000	200 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	2 997
	1 947 130	1 495 536
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	824 257	933 259
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-109 001	244 478

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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

Spolning av stammar har skett i fastigheten. Gruppavtal för TV och bredband har ingåtts med Com Hem för samtliga lägenheter och lokalen. Förstärkning av dörrar till soprummet. Dessutom har reparation av trappen mot lokalen samt justering av marknivå och installation av ramp till tvättstugan utförts under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	684	684	684	679
Hyror/m ² hyresrättsyta	618	618	618	542
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 550	4 737	4 831	5 288
Elkostnad/m ² totalyta	10	10	10	10
Värmekostnad/m ² totalyta	148	144	141	123
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	33	36	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	64	65	103	152
Soliditet (%)	68	67	66	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	46	216	31	150
Nettoomsättning (tkr)	1 761	1 742	1 718	1 704

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 215 m² bostäder och 53 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	17 999 997	0	0	17 999 997
Upplåtelseavgifter	2 813 487	0	0	2 813 487
Fond för yttre underhåll	193 646	60 009	-161 925	295 562
S:a bundet eget kapital	21 007 130	60 009	-161 925	21 109 046
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	153 846	-60 009	377 990	-164 134
Årets resultat	45 454	45 454	-216 065	216 065
S:a fritt eget kapital	199 301	-14 555	161 925	51 930
S:a eget kapital	21 206 431	45 454	0	21 160 976

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	45 454
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	213 856
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-60 009
summa balanserat resultat	199 301

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

199 301

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 760 707	1 742 200
Övriga rörelseintäkter	Not 3	63 493	-2 240
Summa rörelseintäkter		1 824 200	1 739 960
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 213 409	-957 108
Övriga externa kostnader	Not 5	-145 213	-141 816
Personalkostnader	Not 6	-43 827	-45 655
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-231 454	-231 454
Summa rörelsekostnader		-1 633 903	-1 376 033
RÖRELSERESULTAT		190 297	363 927
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-162	54
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 459	-147 916
Summa finansiella poster		-144 621	-147 862
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		45 676	216 065
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-222	0
		-222	0
ÅRETS RESULTAT		45 454	216 065

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	30 135 413	30 366 867
Summa materiella anläggningstillgångar		30 135 413	30 366 867
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 135 413	30 366 867
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		350	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	826 585	935 078
Summa kortfristiga fordringar		826 935	935 078
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 10		
Kortfristiga placeringar		249 176	249 176
		249 176	249 176
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		45 515	47 725
Summa kassa och bank		45 515	47 725
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 121 626	1 231 978
SUMMA TILLGÅNGAR		31 257 039	31 598 845

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 813 484	20 813 484
Fond för yttre underhåll	Not 11	193 646	295 562
Summa bundet eget kapital		21 007 130	21 109 046
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		153 846	-164 134
Årets resultat		45 454	216 065
Summa fritt eget kapital		199 301	51 930
SUMMA EGET KAPITAL		21 206 431	21 160 976
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 700 000	9 900 000
Summa långfristiga skulder		8 700 000	9 900 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 000 000	200 000
Leverantörsskulder		51 581	51 091
Skatteskulder		101 270	98 506
Övriga skulder		5 563	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	192 194	188 272
Summa kortfristiga skulder		1 350 608	537 869
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 257 039	31 598 845

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100år	100år
Standardförbättringar	10år	10år
Värmeanläggning	20år	20år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 458 655	1 458 655
Hyror lokaler	84 000	84 000
Hyror parkering moms	9 380	0
Hyror garage moms	7 920	0
Hyror parkering	75 420	87 780
Hyror garage	102 900	111 760
Bredbandsintäkter	19 440	0
Avgift andrahandsuthyrning	2 984	0
Öresutjämning	8	5
	1 760 707	1 742 200

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	63 493	-2 240
	63 493	-2 240

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	7 375
	Snöröjning/sandning	42 656	42 576
	Städning entreprenad	42 360	41 700
	Myndighetstillsyn	0	4 338
	Gemensamma utrymmen	140	0
	Serviceavtal	15 375	15 917
	Förbrukningsmateriel	3 444	2 757
		103 975	114 663
	Reparationer		
	Lokaler	43 750	0
	Tvättstuga	2 548	0
	Källare	5 923	0
	Lås	1 305	1 188
	VVS	60 520	13 698
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 875
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 200
	Bredband	0	3 488
	Mark/gård/utemiljö	0	39 688
		114 046	65 137
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	73 800
	Sophantering/återvinning	10 000	0
	Huskropp utvändigt	0	88 125
	Mark/gård/utemiljö	262 500	0
		272 500	161 925
	Taxebundna kostnader		
	El	23 442	23 425
	Värme	336 059	326 068
	Vatten	85 491	74 935
	Sophämtning/renhållning	74 510	69 516
	Grovsopor	6 052	8 199
		525 554	502 143
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	46 700	36 854
	Kabel-TV	27 218	26 709
	Bredband	72 046	0
		145 964	63 563
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	51 370	49 678
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 213 409	957 108

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	16 348	6 219
	Inkassering avgift/hyra	425	425
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	10 563	10 188
	Föreningskostnader	4 512	7 509
	Styrelseomkostnader	1 755	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	596
	Förvaltningsarvode	91 903	90 197
	Administration	5 469	3 517
	Korttidsinventarier	3 874	11 986
	Konsultarvode	5 435	6 250
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 930	4 930
		145 213	141 816

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	36 000	36 000
	Sociala kostnader	7 827	9 655
		43 827	45 655

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	205 329	205 329
	Förbättringar	26 125	26 125
		231 454	231 454

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	31 925 631	31 925 631
	Utgående anskaffningsvärde	31 925 631	31 925 631
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-1 558 764	-1 327 311
	Årets avskrivningar enligt plan	-231 454	-231 454
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 790 218	-1 558 764
Planenligt restvärde vid årets slut			
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 346 514	7 346 514
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	14 320 000	14 320 000
	Taxeringsvärde mark	5 683 000	5 683 000
		20 003 000	20 003 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	19 600 000	19 600 000
	Lokaler	403 000	403 000
		20 003 000	20 003 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	47 843	49 544
	Klientmedel hos SBC	778 742	885 534
		826 585	935 078

Not 10	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Nominellt värde	Bokfört värde 2017-12-31	Verkligt värde 2017-12-31	Bokfört värde 2016-12-31
	SHB Lux Korträntefond Sverige	442 382	249 176	252 445	249 176
			249 176	252 445	249 176

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	295 562	235 553
	Reservering enligt stadgar	60 009	60 009
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-161 925	0
	Vid årets slut	193 646	295 562

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,140 %	4 875 000	5 000 000	2018-12-30
Handelsbanken	1,740 %	4 825 000	5 100 000	2019-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		9 700 000	10 100 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 000 000	-200 000	
		8 700 000	9 900 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 700 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	18 160 000	18 160 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

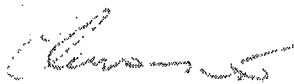
	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	36 000	36 000
Sociala avgifter	9 155	10 483
Avgifter och hyror	147 040	141 789
	192 194	188 272

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

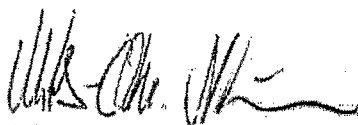
STOCKHOLM den 22 / 2 2018



Christina Maria Linnéa Berg
Ledamot



Jennie Susanna Bergström
Ledamot



Mats-Olov Nilsson
Ledamot

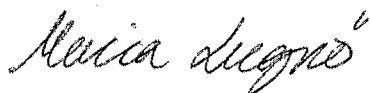


Per Martin Riis
Ledamot



Olof Gunnar Strandberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 3 2018



Maria Lugnö
Extern revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vallén i Upplands Väsby, org.nr 769616-1392

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vallén i Upplands Väsby för år 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 2017 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Vallen i Upplands Väsby för år 2017-01-01 - 2017-12-31 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 tryggsamt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 räkenskaper. 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.

Sundsvall den 16 mars 2018

Maria Lugnö
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 458 655	1 458 655	1 458 655
Hyror lokaler	84 000	84 000	84 000
Hyror parkering moms	30 450	9 380	0
Hyror garage moms	39 600	7 920	0
Hyror parkering	54 840	75 420	87 000
Hyror garage	73 200	102 900	112 800
Bredbandsintäkter	77 760	19 440	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 984	0
Öresutjämning	11	8	5
Övriga intäkter	0	63 493	0
	1 818 516	1 824 200	1 742 460
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-5 000	0	-5 000
Snöröjning/sandning	-43 000	-42 656	-43 000
Städning entreprenad	-43 200	-42 360	-43 000
Gemensamma utrymmen	0	-140	0
Gård	-10 000	0	-15 000
Serviceavtal	-24 000	-15 375	-5 600
Förbrukningsmateriel	-3 000	-3 444	-8 000
Störningsjour och larm	0	0	-6 000
Fordon	0	0	-1 000
	-128 200	-103 975	-126 600
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-240 000	0	-350 000
Lokaler	0	-43 750	0
Tvättstuga	0	-2 548	0
Källare	0	-5 923	0
Lås	0	-1 305	0
VVS	0	-60 520	0
	-240 000	-114 046	-350 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-100 000	0	-50 000
Sophantering/återvinning	0	-10 000	0
Mark/gård/utemiljö	0	-262 500	0
	-100 000	-272 500	-50 000
Taxebundna kostnader			
El	-35 500	-23 442	-35 500
Värme	-350 000	-336 059	-350 000
Vatten	-90 000	-85 491	-90 000
Sophämtning/renhållning	-72 500	-74 510	-72 500
Grovsopor	-10 000	-6 052	-10 000
	-558 000	-525 554	-558 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-47 000	-46 700	-37 600
Kabel-TV	-145 000	-27 218	-26 700
Bredband	0	-72 046	0
	-192 000	-145 964	-64 300
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-52 787	-51 370	-49 706
	-52 787	-51 370	-49 706

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-6 500	-16 348	-6 000
Juridiska åtgärder	0	0	-3 000
Inkassering avgift/hyra	0	-425	-1 800
Hysesförluster	0	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-11 000	-10 563	-10 600
Föreningskostnader	-7 000	-4 512	-10 000
Styrelseomkostnader	0	-1 755	-3 500
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-94 000	-91 903	-90 000
Administration	0	-5 469	-4 000
Korttidsinventarier	0	-3 874	-1 000
Konsultarvode	0	-5 435	-20 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 200	-4 930	-5 200
	-123 700	-145 213	-157 100
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-45 500	-36 000	-36 000
Arbetsgivaravgifter	-12 250	-7 827	-9 669
	-57 750	-43 827	-45 669
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-205 329	-205 329	-205 329
Förbättringar	-13 437	-26 125	-26 125
	-218 766	-231 454	-231 454
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 671 203	-1 633 903	-1 632 829
RÖRELSERESULTAT	147 313	190 297	109 631
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	26	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-188	0
Låneräntor	-143 000	-144 436	-211 500
Räntekostnader skattekonto	0	-23	0
	-143 000	-144 621	-211 500
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	4 313	45 676	-101 869
SKATT			
Statlig inkomstskatt	0	-222	0
	0	-222	0
RESULTAT	4 313	45 454	-101 869