



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Vallen i Upplands Väsby

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vallen i Upplands Väsby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2037.
- 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

Martin Riis	Ordförande
Christina Berg	Kassör
Mats-Olov Nilsson	Ledamot
Per Thörnberg	Ledamot

Angela Sannervik	Suppleant
Olof Gunnar Strandberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Christina Berg, Mats-Olov Nilsson, Martin Riis, Angela Sannervik, Olof Gunnar Strandberg och Per Thörnberg.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-10.

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.

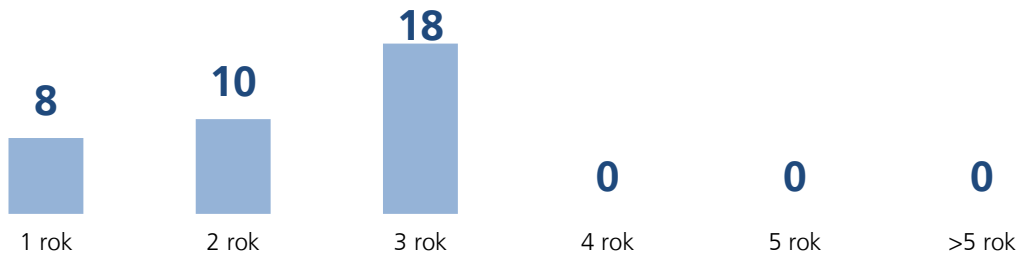
Värdeåret är 1958.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 185 m², varav 2 132 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

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Delas med Väsby hem
Miljöstuga	Sopsortering

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2037.

Underhållsplanen uppdaterades 2018-11-13.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målat garagedörrar	2018	Målat garagedörrarna
Besiktning av tak och hängrännor	2018	Besiktning av fastighetens tak och hängrännor
Reparation av tak och hängrännor	2018	Renoverat fel upptäckta av besiktning
Målning av dörrar till sophuset	2018	Målat dörrarna till sophuset
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 källartrapp	2016	Reparera källartrapp 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
Lackning av entrédörrar	2019	Lacka entrédörrar
Reparation av källartrapp	2019	Reparera källartrapp mot tvättstugan.
Målning av källargångar	2019	Måla källargångarna
Införskaffa torktumlare	2019	Diskutera möjligheten med Väsby hem

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

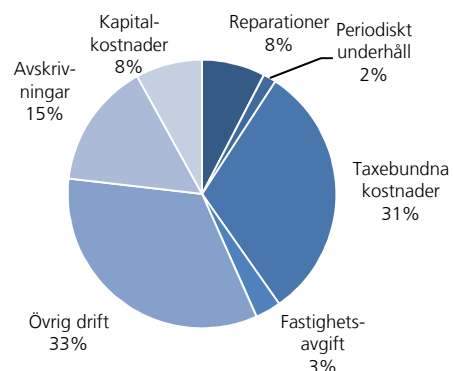
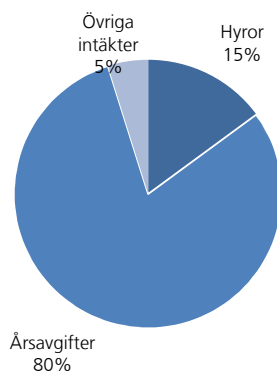
Avtal	Leverantör
Snöröjning	Renew 1 års avtal
Städning	Renew 1 års avtal
Ekonomi	SBC 1 års avtal
Låssystem	Säkra fastigheter
Inre underhåll tvättstuga	Väsby Hem
TV och Bredband	Com Hem

Föreningens ekonomi

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	824 257	933 259
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 817 867	1 824 200
Finansiella intäkter	23	-162
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 351
Ökning av kortfristiga skulder	38 472	12 740
	1 856 361	1 838 128
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 298 009	1 402 671
Finansiella kostnader	136 202	144 459
Ökning av kortfristiga fordringar	4 320	0
Minskning av långfristiga skulder	400 000	400 000
	1 838 531	1 947 130
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	842 088	824 257
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	17 831	-109 001

*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 1 337 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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	684	684	684	684
Hyror/m ² hyresrättsyta	618	618	618	618
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 362	4 550	4 737	4 831
Elkostnad/m ² totalyta	12	10	10	10
Värmekostnad/m ² totalyta	154	148	144	141
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	38	33	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	62	64	65	103
Soliditet (%)	69	68	67	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	129	46	216	31
Nettoomsättning (tkr)	1 811	1 761	1 742	1 718

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 132 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	253 655	60 009	0	193 646
S:a bundet eget kapital	21 067 139	60 009	0	21 007 130
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	139 292	-60 009	45 454	153 846
Årets resultat	128 411	128 411	-45 454	45 454
S:a fritt eget kapital	267 703	68 402	0	199 301
S:a eget kapital	21 334 842	128 411	0	21 206 431

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	128 411
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	199 301
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-60 009
summa balanserat resultat	267 703

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	267 703
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 811 388	1 760 707
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 479	63 493
Summa rörelseintäkter		1 817 867	1 824 200
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 106 751	-1 213 409
Övriga externa kostnader	Not 5	-132 746	-145 213
Personalkostnader	Not 6	-58 289	-43 827
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-255 268	-231 454
Summa rörelsekostnader		-1 553 055	-1 633 903
RÖRELSERESULTAT		264 812	190 297
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	-162
Räntekostnader och liknande resultatposter		-136 202	-144 459
Summa finansiella poster		-136 179	-144 621
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		128 633	45 676
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-222	-222
		-222	-222
ÅRETS RESULTAT		128 411	45 454

Balansräkning

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	29 880 145	30 135 413
Summa materiella anläggningstillgångar		29 880 145	30 135 413
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 880 145	30 135 413
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	350
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	850 801	826 585
Summa kortfristiga fordringar		850 801	826 935
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 10	249 176	249 176
		249 176	249 176
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		43 800	45 515
Summa kassa och bank		43 800	45 515
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 143 777	1 121 626
SUMMA TILLGÅNGAR		31 023 922	31 257 039

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 813 484	20 813 484
Fond för yttre underhåll	Not 11	253 655	193 646
Summa bundet eget kapital		21 067 139	21 007 130
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		139 292	153 846
Årets resultat		128 411	45 454
Summa fritt eget kapital		267 703	199 301
SUMMA EGET KAPITAL		21 334 842	21 206 431
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 100 000	8 700 000
Summa långfristiga skulder		9 100 000	8 700 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	200 000	1 000 000
Leverantörsskulder		86 270	51 581
Skatteskulder		103 976	101 270
Övriga skulder		3 549	5 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	195 285	192 194
Summa kortfristiga skulder		589 080	1 350 608
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 023 922	31 257 039

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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	2018	2017
Byggnader	100år	100år
Standardförbättringar	10år	10år
Värmeanläggning	20år	20år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 458 655	1 458 655
Hyror lokaler	84 000	84 000
Hyror parkering moms	23 656	9 380
Hyror garage moms	31 680	7 920
Hyror parkering	58 710	75 420
Hyror garage	73 130	102 900
Bredbandsintäkter	77 760	19 440
Avgift andrahandsuthyrning	3 791	2 984
Öresutjämning	5	8
	1 811 388	1 760 707

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	6 479	63 493
	6 479	63 493

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	43 835	42 656
	Städning entreprenad	43 068	42 360
	Myndighetstillsyn	15 938	0
	Gemensamma utrymmen	706	140
	Gård	3 606	0
	Serviceavtal	33 565	15 375
	Förbrukningsmateriel	11 617	3 444
		152 335	103 975
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	20 469	0
	Lokaler	0	43 750
	Tvättstuga	48 075	2 548
	Källare	0	5 923
	Lås	1 417	1 305
	VVS	0	60 520
	Tak	58 375	0
		128 336	114 046
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	25 688	0
	Sophantering/återvinning	0	10 000
	Mark/gård/utemiljö	0	262 500
		25 688	272 500
	Taxebundna kostnader		
	El	26 639	23 442
	Värme	335 837	336 059
	Vatten	85 162	85 491
	Sophämtning/renhållning	69 110	74 510
	Grovsopor	8 284	6 052
		525 032	525 554
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	51 406	46 700
	Kabel-TV	171 792	27 218
	Bredband	0	72 046
		223 198	145 964
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	52 162	51 370
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 106 751	1 213 409

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	4 672	16 348
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	10 813	10 563
	Föreningskostnader	5 798	4 512
	Styrelseomkostnader	2 149	1 755
	Fritids- och trivselkostnader	740	0
	Förvaltningsarvode	93 543	91 903
	Administration	4 108	5 469
	Korttidsinventarier	5 894	3 874
	Konsultarvode	0	5 435
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 030	4 930
		132 746	145 213
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 500	36 000
	Sociala kostnader	12 789	7 827
		58 289	43 827
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	241 830	205 329
	Förbättringar	13 437	26 125
		255 268	231 454

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31	
	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	-1 790 218	-1 558 764	
	Årets avskrivningar enligt plan	-255 268	-231 454	
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 045 486	-1 790 218	
	Planenligt restvärde vid årets slut	29 880 145	30 135 413	
	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	2018-12-31	2017-12-31	
	Skattekonto	52 513	47 843	
	Klientmedel hos SBC	798 288	778 742	
		850 801	826 585	
Not 10	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	SHB Lux Korträntefond Sverige	442 382	249 176	252 025
		249 176	252 025	249 176
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31	
	Vid årets början	193 646	295 562	
	Reservering enligt stadgar	60 009	60 009	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-161 925	
	Vid årets slut	253 655	193 646	

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,170 %	4 750 000	4 875 000	2021-12-30
Handelsbanken	1,740 %	4 550 000	4 825 000	2019-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		9 300 000	9 700 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 000	-1 000 000	
		9 100 000	8 700 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 300 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	18 160 000	18 160 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	45 500	36 000
Sociala avgifter	11 989	9 155
Avgifter och hyror	137 796	147 040
	195 285	192 194

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 12 / 2 2019



Martin Riis
Ordförande



Christina Berg
Kassör

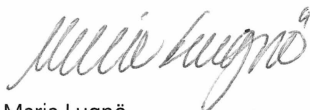


Mats-Olov Nilsson
Ledamot



Per Thörnberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 / 2 2019



Maria Lugnö
Extern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vallen i Upplands Väsby för år 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 den 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Vallen i Upplands Väsby för år 2018-01-01 - 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorers 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 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 vi 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 vår 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.

Sundsvall den 26 februari 2019

Ernst & Young AB



Maria Lugnö
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 458 000	1 458 655	1 458 655
Hyror lokaler	84 000	84 000	84 000
Hyror parkering moms	44 000	23 656	30 450
Hyror garage moms	31 000	31 680	39 600
Hyror parkering	57 000	58 710	54 840
Hyror garage	69 000	73 130	73 200
Bredbandsintäkter	77 000	77 760	77 760
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 791	0
Öresutjämning	0	5	11
Övriga intäkter	0	6 479	0
	1 820 000	1 817 867	1 818 516
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-2 000	0	-5 000
Fastighetskötsel gård beställning	-3 000	0	0
Snöröjning/sandning	-44 000	-43 835	-43 000
Städning entreprenad	-45 000	-43 068	-43 200
Myndighetstillsyn	0	-15 938	0
Gemensamma utrymmen	0	-706	0
Gård	0	-3 606	-10 000
Serviceavtal	-20 000	-33 565	-24 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-11 617	-3 000
	-120 000	-152 335	-128 200
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-75 000	-20 469	-240 000
Tvättstuga	0	-48 075	0
Lås	0	-1 417	0
Tak	0	-58 375	0
	-75 000	-128 336	-240 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-25 688	-100 000
Mark/gård/utemiljö	-140 000	0	0
	-140 000	-25 688	-100 000
Taxebundna kostnader			
El	-30 000	-26 639	-35 500
Värme	-350 000	-335 837	-350 000
Vatten	-86 000	-85 162	-90 000
Sophämtning/renhållning	-78 000	-69 110	-72 500
Grovsopor	-7 000	-8 284	-10 000
	-551 000	-525 032	-558 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-52 000	-51 406	-47 000
Kabel-TV	-172 000	-171 792	-145 000
	-224 000	-223 198	-192 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-53 000	-52 162	-52 787
	-53 000	-52 162	-52 787

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-18 000	-4 672	-6 500
Revisionsarvode extern revisor	-11 000	-10 813	-11 000
Föreningskostnader	-5 000	-5 798	-7 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-2 149	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-740	0
Förvaltningsarvode	-97 000	-93 543	-94 000
Administration	-5 000	-4 108	0
Korttidsinventarier	0	-5 894	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-5 030	-5 200
	-143 000	-132 746	-123 700
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-46 500	-45 500	-45 500
Arbetsgivaravgifter	-13 000	-12 789	-12 250
	-59 500	-58 289	-57 750
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-206 000	-205 329	-205 329
Förbättringar	-14 000	-13 437	-13 437
	-220 000	-218 766	-218 766
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 585 500	-1 516 553	-1 671 203
RÖRELSERESULTAT	234 500	301 314	147 313
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	23	0
Låneräntor	-143 000	-136 180	-143 000
Räntekostnader skattekonto	0	-22	0
	-143 000	-136 179	-143 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	91 500	165 135	4 313
SKATT			
Statlig inkomstskatt	0	-222	0
	0	-222	0
RESULTAT	91 500	164 913	4 313