

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vallgården (737000-0338) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens 63:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 1 mars 1955 och nuvarande stadgar registrerades den 29 augusti 2018. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Hässleholm.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1955 på fastigheten Häradsskrivaren 3 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Vallgatan 23 A-C.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	5	183
2	12	692
3	7	599
5	1	132
	25	1 606

Lokaler, hyresrätt	2	127
Garage	8	

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april 2018, varvid 12 röstberättigade medlemmar deltog.

Extra föreningsstämma angående stadgeändring hölls den 29 maj 2018, varvid 9 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att anta nya stadgar.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Ulf Löfgren	ordförande, vald till stämman 2019
Daniela Krabbe	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Elinor Thisell	styrelseledamot, vald till stämman 2019
Jakob Afzelius	styrelsesuppleant, vald till stämman 2019
Albin Borgqvist	styrelsesuppleant, vald till stämman 2019
Kerstin Johansson	styrelsesuppleant, vald till stämman 2019

Av föreningen vald revisor har varit Henrik Edfors, REFA Revision AB.

Under året har Elinor Thisell varit av föreningen anställd för inre och yttre underhåll på deltid.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
E.ON	elavtal
Hässleholms Miljö AB	uppvärmning med fjärrvärme
ComHem	kabel-TV
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
FASAB	Snöröjning och halkbekämpning
Länsförsäkringar Göinge-Kristianstad	fastighetsförsäkring (fullvärde)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Fastighetsbesiktning

En statusbesiktning av fastigheten för fastställande av underhållsbehov utfördes senast 2017-08-23 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Denna besiktning ligger till grund för föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Installation av nytt taggsystem.

Processen som är tänkt att leda fram till viktiga underhållsåtgärder under 2019 har fortsatt under 2018.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Relining av avloppsstammarna, år 2019

Takbyte, år 2019

Renovering av fasaderna, år 2019

Byte vattenledningar, år 2019

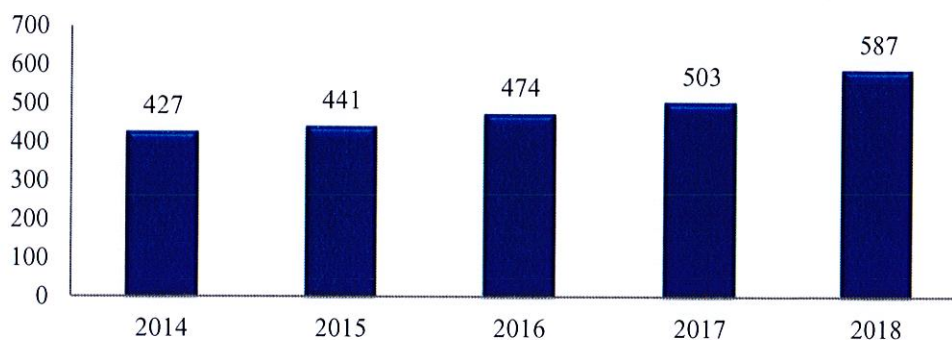
Byte värmecentral, år 2019

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 587 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 11% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2019-01-01.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 311 790 kr. Under året har föreningen amorterat 0 kr.

Föreningen har under 2018 bytt ekonomisk förvaltare från Norra Skånes Redovisningsbyrå till HSB Skåne, en förändring som förväntas innebära ökad trygghet när det gäller kunskap och kompetens.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	30
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	30

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 4 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 2 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	961	808	762	709
Resultat efter finansiella poster, tkr	234	79	122	127
Eget kapital, tkr	1 369	1 135	1 056	933
Taxeringsvärde, tkr	11 039	11 039	11 039	9 266
-varav byggnad, tkr	7 827	7 827	7 827	6 857
Soliditet	73%	67%	69%	67%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	587	503	474	441
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	194	194	194	194
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	3	3	9	9
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	3%	3%	3%	3%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	25	73	9	
Avskrivning/m ² byggnadsyta	20	20	7	7

En snittlägenhet på 64 m² kan förenklat sägas vara belånad med 12 400 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 64 m² belöper en månadsavgift om ca 3 100 kr/månad.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 442	0	262 266	754 400	79 260	1 135 368
Balanseras i ny räkning				79 260	-79 260	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			43 000	-43 000		0
Årets resultat					233 729	233 729
Belopp vid årets utgång	39 442	0	305 266	790 660	233 729	1 369 097

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	833 660
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-43 000
Årets resultat	233 729
Summa till stämmans förfogande	1 024 389

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 024 389
-------------------------	-----------

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	960 613	808 437
Övriga rörelseintäkter		5 071	0
Summa rörelseintäkter		965 684	808 437
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-597 100	-614 375
Övriga externa kostnader	3	-36 856	-48 264
Personalkostnader	4	-56 973	-57 181
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-34 379	-34 768
Summa rörelsekostnader		-725 308	-754 588
Rörelseresultat		240 376	53 849
Finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		0	32 523
Övriga ränteintäkter och liknande poster		113	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 760	-7 114
Summa finansiella poster		-6 647	25 411
Resultat efter finansiella poster		233 729	79 260
Årets resultat		233 729	79 260

Tilläggsupplysning**Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	233 729	79 260
Reservering till fond för yttre underhåll	-43 000	-126 399

Över-/underskott efter disposition av underhåll	190 729	-47 138
--	----------------	----------------

Inspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	573 653	585 969
Inventarier, verktyg och installationer	6	97 328	119 391
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	7	150 000	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>820 981</i>	<i>705 360</i>
Summa anläggningstillgångar		820 981	705 360
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		34 742	67 859
Övriga fordringar	8	41 360	1 601
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	22 681	22 646
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>98 783</i>	<i>92 106</i>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	0	199 796
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>0</i>	<i>199 796</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	951 698	696 194
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>951 698</i>	<i>696 194</i>
Summa omsättningstillgångar		1 050 481	988 096
SUMMA TILLGÅNGAR		1 871 462	1 693 456

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		39 442	39 442
Reservfond		0	135 867
Fond för yttre underhåll		305 266	126 399
<i>Summa bundet eget kapital</i>		344 708	301 708
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		790 660	754 400
Årets resultat		233 729	79 260
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 024 389	833 660
Summa eget kapital		1 369 096	1 135 368
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	311 790	311 790
Summa långfristiga skulder		311 790	311 790
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		42 008	95 127
Aktuella skatteskulder		0	33 145
Övriga skulder	14	6 367	5 678
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	142 200	112 348
Summa kortfristiga skulder		190 575	246 298
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 871 462	1 693 456

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	240 376	53 849
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	34 379	34 768
	274 755	88 617
Erhållen ränta	113	2
Erlagd ränta	-6 760	-7 114
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	268 108	81 505
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-6 677	25 411
Ökning/minskning av rörelseskulder	-55 723	61 613
Kassaflöde från den löpande verksamheten	205 708	168 529
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-150 000	-57 411
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		243 897
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-150 000	186 486
Årets kassaflöde	55 708	355 015
Likvida medel vid årets början	895 990	540 975
Likvida medel vid årets slut	951 698	895 990
	55 708	355 015

Tilläggsupplysning

	2018-12-31	2017-12-31
Sammansättning av likvida medel vid årets slut		
Tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	951 698	696 194
Kortfristiga, likvida placeringar	0	199 796
	951 698	895 990

NOTER**Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta; övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadskomponenter	0,8% - 6,7%
Inventarier	20,0%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

1 Nettoomsättning	2018	2017
Hysesintäkter övrigt	14 378	0
Årsavgifter bostäder	943 429	808 437
Intäkter pant, överlåtelse	2 048	0
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	758	0
Summa nettoomsättning	960 613	808 437
2 Driftskostnader	2018	2017
Löpande underhåll	59 428	102 371
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	453	0
Lokalvård, städning	3 507	4 190
Snöröjning	4 063	0
El	32 606	30 437
Uppvärmning	243 457	234 827
Vatten, avlopp	51 998	62 347
Renhållning, sophämtning	33 326	33 258
Kabel-TV, internet	37 023	36 494
Fastighetsförsäkringspremier	28 468	28 170
Fastighetsskatt	33 117	33 145
Förvaltningsavtal	69 655	49 136
Summa drift	597 100	614 375

3 Övriga externa kostnader	2018	2017
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	0	4 081
Kontorsmaterial, tele, porto	6 234	8 001
Externt revisionsarvode	20 088	9 500
Kostnader pant, överlåtelse	1 928	0
Övriga förvaltningskostnader	4 402	4 885
Övriga externa tjänster	0	17 573
Medlemsavgifter	3 902	3 712
Övriga externa kostnader	302	512
Summa övriga externa kostnader	36 856	48 264

4 Personalkostnader	2018	2017
Löner för anställda	33 632	34 507
Arvode styrelsen	9 477	8 100
Pensionskostnader	1 455	0
Sociala avgifter	12 409	14 574
Summa personalkostnader	56 973	57 181

Medelantalet anställda

Medelantalet anställda har varit 1 (föregående år 1) stycken.

5 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
----------------------	------------	------------

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2074

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2018-12-31
Urspr. byggnad (komp. indelad)	946 722	-762 866	-4 897	1955-2074	178 959
Ursprunglig mark	55 000				55 000
Fastighetsförbättringar I	311 250	-20 466	-6 225	2014-2063	284 559
Fastighetsförbättringar II	59 685	-3 356	-1 194	2015-2064	55 135
Byggnader	1 372 657	-786 688	-12 316		573 653

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 1 317 657 1 317 657

Anskaffningsvärde mark 55 000 55 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 1 372 657 1 372 657

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar -786 688 -773 983

Årets avskrivningar -12 316 -12 705

Utgående ackumulerade avskrivningar -799 004 -786 688

Redovisat värde

573 653 585 969

Taxeringsvärde

2018-12-31 2017-12-31

Taxeringsvärden byggnad - bostäder 7 827 000 7 827 000

Taxeringsvärden mark - bostäder 3 212 000 3 212 000

Summa taxeringsvärde 11 039 000 11 039 000

Fastighetsbeteckning: Häradskrivaren 3

Byggnads- och värdeår: 1955

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 16.

6 Inventarier, verktyg och installationer**2018-12-31 2017-12-31****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde	381 713	324 302
Årets anskaffning	0	57 411
Utgående anskaffningsvärde	381 713	381 713

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivning	-262 322	-240 259
Årets avskrivning	-22 063	-22 063
Akkumulerad avskrivning enligt plan	-284 385	-262 322

Planenligt restvärde	97 328	119 391
-----------------------------	---------------	----------------

7 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar**2018-12-31 2017-12-31**

Belopp vid årets början	0	0
Pågående arbeten fastigheter	150 000	0
Omklassificeringar m.m.	0	0
Utgående redovisat värde	150 000	0

Pågående nyanläggning avser samlingsprojekt.

8 Övriga fordringar**2018-12-31 2017-12-31**

Skattekonto	41 360	1 601
Summa övriga fordringar	41 360	1 601

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**2018-12-31 2017-12-31**

Förutbet hyresutgifter	0	-3 439
Förutbetald försäkring	11 977	0
Förutbetald kabel-tv	9 422	0
Övriga interimsfordringar	1 282	26 085
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 681	22 646

10 Övriga kortfristiga placeringar**2018-12-31 2017-12-31**

	Räntesats	Löptid		
Placeringskto Länsförsäkringar bank			0	199 796
Summa övriga kortfristiga placeringar			0	199 796

11 Kassa och bank**2018-12-31 2017-12-31**

Bank	0	696 194
Transaktionskonto bank	951 698	0
Summa kassa och bank	951 698	696 194

12 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

13 Skulder till kreditinstitut **2018-12-31** **2017-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
LF Bank	1,60%	2019-02-01	0	156 365	156 365
LF Bank	1,60%	2019-02-01	0	155 425	155 425
			0	311 790	311 790

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **311 790** **311 790**

Genomsnittsränta vid årets utgång 1,60%
 Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till 0
 Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 311 790

14 Övriga kortfristiga skulder **2018-12-31** **2017-12-31**

Övriga kortfristiga skulder	6 367	5 678
Utgående värde	6 367	5 678

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2018-12-31** **2017-12-31**

Upplupna semesterlöner	0	3 276
Uppl pensionskostnader Fora	0	593
Upplupen el	6 085	0
Upplupen värme	31 592	0
Upplupet vatten	9 299	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	80 724	0
Beräknat arvode för revision	14 500	0
Övriga interimsskulder	0	108 479
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	142 200	112 348

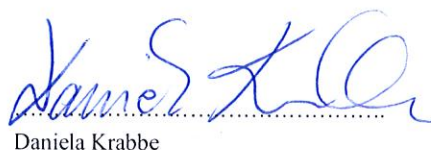
16 Ställda säkerheter **2018-12-31** **2017-12-31**

Fastighetsinteckning		
Uttagna pantbrev i fastighet	662 900	662 900
Varav obelånade	248 900	248 900
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld	414 000	414 000

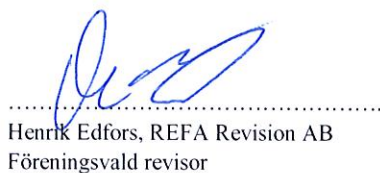
Hässleholm 2019-03-31
 ort och datum


 Ulf Löfgren


 Elinor Thisell


 Daniela Krabbe

Vår revisionsberättelse har avgivits den 4 april 2019


 Henrik Edfors, REFA Revision AB
 Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vallgården

Org.nr 737000-0338

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vallgården för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk

inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vallgården för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med

hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Osby den 3 april 2019



Henrik Edfors
Auktoriserad revisor