

Årsredovisning
för
Brf Valfisken 32

716419-7183

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Valfisken 32, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2023-06-21.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket 2004-05-06.

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-10-20. Föreningens fastighet med beteckningen Valfisken 32 och byggår 1939, belägen i Stockholms stad, med adress Riddargatan 21 förvärvades 2004-04-30. Fastigheten är upplåten med äganderätt. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande dels 33 lägenheter, varav samtliga är bostadsrätter, dels en affärslokal. Fastighetens totala byggnadsarea uppgår till 2 575 kvm, varav boytan uppgår till 2 062 kvm och lokalytan till 300 kvm. Tomtarealen uppgår till 433 kvm. I källaren finns en gemensam tvättstuga. Det finns ett nybyggt cykelförråd för 20 st cyklar. Det ingår bredband 1000 Mbits per lägenhet. Fastigheten uppvärms med fjärrvärme.

Lägenhetsfördelningen av de 33 st lägenheterna är som följer:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
15 st	10 st	7 st	1 st

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker årligen i enlighet med stadgarna med belopp som minst motsvarar 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 8.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs med 1 589 kr/lägenhet.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av dess taxeringsvärde.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 122 863 000 kr, varav byggnadsvärdet är 86 720 000 kr och markvärdet är 36 143 000 kr. Värdeår är 1955.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2023 haft följande sammansättning:

Lars Murman	Ordförande	
Ulf Skarin	Ledamot	
Johan Lahiri	Ledamot	avgick 30/8
Karl Thögersen	Ledamot	avgick 1/10
Per Bjerner	Ledamot	
Elin Granstedt	Suppleant	

Styrelsen har under året genomfört 13 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

Revisorer

Stefan Rosberg	Auktoriserad externrevisor
Henrik Treschow	Suppleant

Underhåll

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Underhåll baserat på den ekonomiska planen kommer under de närmsta 5 åren påverka föreningens ekonomi med ca 5 - 7 mkr kronor tills 2025 (se föreningens nya underhållsplan). Föreningen kan med egna medel samt upptagande av lån hantera dessa utgifter. Över tid bedöms föreningens avgifter täcka amorteringen av dessa lån. Föreningens ekonomi anses som god. Det skall dock tilläggas att ökningen av kostnader för el, värme samt räntor har gjort att föreningen har ett högre driftunderskott än budgeterat för 2023.

Planerade åtgärder/underhåll

Fasadunderhåll gård och gatusida 2024. (delar eventuellt 2025)

Underhåll balkonger 2024.

I övrigt se underhållsplan.

Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2005	Stambyte, renovering kök och bad samtliga lägenheter. Underhåll av trapphus
2005	Elstigare med 3-fas till samtliga lägenheter
2007	Installation värmekablar i takrännorna
2008	Renovering fönster, energiglas sattes in
2006-2009	Renoverades fasaden delvis
2009-2010	Säkerhetsdörrar installerades
2014	Renovering av byggnadens röckanaler.
2014-2015	Undersökning/kartering av ventilation för OVK-besiktning
2015	Nytt moderniserat soprum
2016-2018	Renovering av ventilationssystemet
2016	Brandskyddsarbeten
2017	Installation av nya källarförråd (Troax)
2017-2018	Ombyggnation vind till lägenhet
2017	Ny hissmaskin och nya stannplan
2018	Ny fjärrvärmväxlare installerades
2018	Renovering av del av takterrass hörnan Skepparg/Riddarg
2018	Renovering av ytskikt gårdsbjälklag/garagetak
2018	Uppfräschning av tvättstuga, ny tvättmaskin och mangel
2019	Garagedfarten färdigställdes med ramp, brandisolering, ny port
2019	Färdigställande av takterrass plan 6
2019	Ny fettavskiljare för restaurangen installerad
2019	OVK godkänd
2020	Installation av nytt system för portkoder
2021	Installation av ny takfläkt för restaurangen
2021	Målning av trapphus och källare
2021	Brandisolering av fläkt i källare mot förråd
2021	Byte av armaturer och lampor i trapphus
2021	Byte av automatisk portöppnare
2022	Installerat fiber med 1000 MB per lägenhet
2022	Fyra nya förråd byggdes i gamla styrelserummet
2022	Byggt nytt cykelrum med plats för 20 cyklar
2024	Färdigställt renovering av altanerna på plan 6

Ekonomisk och teknisk förvaltning

För den löpande förvaltningen har föreningen avtal med eller anlitar följande entreprenörer och samarbetspartners:

Fastum AB	Ekonomisk förvaltning
REVEA	Revision
Fastum Teknik AB	Fastighetsskötsel, jourtjänst, teknisk förvaltning
Dekra	Besiktning av hissar
Stockholms Hiss-Service AB	Service hissar samt jourtjänst
Exergi AB	Fjärrvärme och el
Stockholms Gas	Gas
Stockholm Vatten	Hushållssopor
Tåv AB	Grovsopor
Takjour Entreprenad i Stockholm AB	Snöskottning
ESIS Sweden AB	Städning
Brandsäkra AB	Brandsäkerhet Service

Banker och försäkringsbolag

SHB	Fastighetslån
Danske Bank hos ekonomisk förvaltare	Kassa och likviditet
SBAB	Likvidkonto
Brandkontoret	Fastighetsförsäkring

Intresseförening

Bostadsrätterna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Teknisk status/åtgärder

Färdigställande av takterrasser och gesimsränna

Byte av fastghetsförvaltare till Fastum med långtgående operativt ansvar enligt nytt upphandlat avtal förhandlades under hösten. Avtal slöts jan 2024.

Flytt och nybyggnad av fyra förråd

Ny analys av renoveringsbehov avseende fasad och balkonger med beräknad start 2024 i linje med underhållsplan.

Sophantering nya kärl med återvinning av matavfall

Höjning av årsavgifter med 30 % fr o m 230701 med anledning av ökade energipriser samt omläggning av lån.

Omläggning av ett lån på 1,5 Mkr av totalt 6,5 Mkr långfristiga skulder.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 48 (50) medlemmar. Under året har 7 (4) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	2 337	1 994	2 290	1 645	1 819
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	622	527	474	467	447
Avgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	55	0	0	0	0
Lokalhyror kr/kvm	3 138	2 611	2 625	2 491	2 419
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 443	-1 035	-2 022	-293	-1 189
Drift och förvaltning kr/kvm	642	594	543	490	638
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	263	0	0	0	0
Sparande (kr)	702 447	459 258	884 661	369 574	145 005
Sparande/kvm (kr)	297	194	375	156	61
Belåningsgrad (%)	5	5	8	4	4
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 152	3 152	3 152	1 697	1 697
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 752	0	0	0	0
Räntekänslighet	5	0	0	0	0
Soliditet (%)	87	88	88	93	93

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga. definitionsändringar samt nya nyckeltal för år 2023. Bostadsrättsyta 2 062 kvm, lokalyta 300 kvm samt byggnadsyta 2 575 kvm

*Nyckeltalet lokalhyror per kvm för 2020 presenteras utan beaktande av temporära hyresnedsättningar.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Lokalhyra kr/kvm

Föreningens totala hyresintäkter dividerat med lokalyta av föreningens fastighet.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Drift och förvaltningskostnader kr/kvm byggnadsyta

Summa rörelsekostnader exklusive avskrivningar och underhåll. Anger föreningens totala drift och förvaltningskostnader för löpande verksamheten per kvm.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande (kr)

Resultat exklusive avskrivningar och underhåll som ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även räcker till att skapa reserver för framtida underhåll.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet. Se även not till årets resultat.

Fastighetens belåningsgrad bokfört värde (%)

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till bokfört värde byggnad och mark.

Fastighetens belåningsgrad taxeringsvärde (%)

Fastighetslån dividerat med taxeringsvärde.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten till bostadsrätter.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 392	16 505	0	-9 505	-1 035	50 358
Disposition av föregående års resultat:				-1 035	1 035	0
Årets resultat					-1 443	-1 443
Belopp vid årets utgång	44 392	16 505	0	-10 540	-1 443	48 915

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 539 376
årets förlust	-1 443 184
	-11 982 560

behandlas så att

Avsättes till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	477 000
Nyttjande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll	-477 000
i ny räkning överföres	-11 982 560
	-11 982 560

Upplysning om förlust

Föreningens balanserade underskott beror på till stor övervägande del på reparations- och underhållskostnader.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 336 884	1 993 549
Övriga rörelseintäkter		100 113	0
Summa rörelseintäkter		2 436 997	1 993 549
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 091 784	-2 284 959
Övriga externa kostnader	4	-311 844	-344 445
Avskrivningar		-394 983	-394 983
Summa rörelsekostnader		-3 798 611	-3 024 387
Rörelseresultat		-1 361 614	-1 030 838
Finansiella poster			
Återbäring Brandkontoret		23 132	39 900
Ränteintäkter		44 928	17 358
Räntekostnader		-149 630	-61 008
Summa finansiella poster		-81 570	-3 750
Resultat efter finansiella poster		-1 443 184	-1 034 588
Årets resultat	5	-1 443 184	-1 034 588

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	53 808 460	54 203 443
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgift och hyresfordran		14 144	0
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	7	727 459	1 631 073
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 336	53 682
Summa kortfristiga fordringar		791 939	1 684 755
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 564 203	1 524 198
Summa omsättningstillgångar		2 356 142	3 208 953
SUMMA TILLGÅNGAR		56 164 602	57 412 396

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		44 392 294	44 392 294
Upplåtelseavgifter		16 505 322	16 505 322
Summa bundet eget kapital		60 897 616	60 897 616
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 539 376	-9 504 788
Årets resultat		-1 443 184	-1 034 588
Summa fritt eget kapital		-11 982 560	-10 539 376
Summa eget kapital		48 915 056	50 358 240
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	1 500 000	5 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 000 000	1 500 000
Leverantörsskulder		392 092	126 699
Skatteskulder		111 067	108 757
Övriga skulder		21 082	13 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	225 305	304 788
Summa kortfristiga skulder		5 749 546	2 054 156
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 164 602	57 412 396

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 443 184

-1 034 588

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

394 983

394 983

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-1 048 201

-639 605

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-14 144

350 459

Förändring av kortfristiga fordringar

3 345

55 570

Förändring av leverantörsskulder

265 393

-251 672

Förändring av kortfristiga skulder

-111 978

-301 027

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-905 585

-786 275

Årets kassaflöde

-905 585

-786 275

Likvida medel vid årets början

Likvida medel ink avräkningskonto vid årets början

2 812 668

3 598 941

Likvida medel ink avräkningskonto vid årets slut

1 907 083

2 812 666

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1% / 100 år
Fastighetsförbättringar	2% / 50 år
Inventarier och installationer	20% / 5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 282 784	1 087 079
Förhöjda årsavgifter andrahandsuthyrning	12 250	13 563
Hyra lokal	941 476	783 398
Hyror garage	95 999	86 600
Övriga intäkter (ers fr Innovation Design)	4 376	16 163
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	0	6 746
	2 336 885	1 993 549

Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel entreprenad	35 859	41 772
Fastighetsskötsel enligt beställning	5 727	2 640
Städning	28 140	25 973
Snöröjning/sandning	16 839	4 464
Serviceavtal Hiss	9 343	1 422
Hiss besiktning	5 825	0
Myndighetskrav	11 700	21 698
Systematiskt brandskyddsarbete	19 194	0
Övrig fastighetsskötsel	16 120	33 155
Reparationer	289 515	150 313
Planerat underhåll	1 750 648	891 587
Underhåll ventilation	0	4 250
Underhåll installationer	0	203 026
Fastighetsel	72 780	93 930
Uppvärmning	468 836	455 693
Avfallshantering	33 792	52 255
Fastighetsförsäkring	68 822	65 242
Kommunikation	67 972	79 004
Fastighetsskatt	111 067	108 757
Vattenkostnader	79 605	49 778
	3 091 784	2 284 959

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	45 362	57 366
Revisionsarvode (extern)	33 288	28 971
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	0	6 746
Föreningsavgifter	4 985	4 910
Juridiska åtgärder	138 010	161 360
Övriga förvaltningskostnader	11 377	14 509
Föreningsstämma/medlemsmöten	20 047	70 583
Teknisk förvaltning	58 775	0
	311 844	344 445

Not 5 Årets resultat

Det justerade resultatet nedan benämns "Sparande" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2023	2022
Årets resultat	-1 443 184	-1 034 588
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	394 983	394 983
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	1 750 648	1 098 863
Sparande	702 447	459 258

Fastighetens totala yta är 2 362 kvm . Det innebär att sparandet är 297 kr/kvm (f.å. 194 kr/kvm).

Föreningens underhållsplan som indikerar att sparandet bör vara i snitt 525 000 kr/år motsvarande ca 204 kr/kvm. Det bör nämnas att ett framtida stambyte inte är med i underhållsplanens tidsperiod. Om detta beaktas bör sparande/kvm sannolikt ligga i intervallet 250-300 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 095 614	60 095 614
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 095 614	60 095 614
Ingående avskrivningar	-5 892 171	-5 497 186
Årets avskrivningar	-394 985	-394 985
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 287 156	-5 892 171
Utgående redovisat värde	53 808 458	54 203 443
Taxeringsvärden byggnader	36 142 000	36 142 000
Taxeringsvärden mark	86 720 000	86 720 000
	122 862 000	122 862 000
Bokfört värde mark	31 415 328	31 415 328
	31 415 328	31 415 328

Not 7 Övriga fordringar och avräkningsfordran

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel på skattekonto	238 091	196 116
Avräkningsfordran på Arcada	0	1 208 437
Avräkningsfordran på Fastum	342 881	80 034
Övrig skattefordran	146 487	146 487
	727 459	1 631 074

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SHB	0,68	2024-06-30	3 500 000	3 500 000
SHB	4,080	2025-12-01	1 500 000	1 500 000
SHB	4,849	2024-11-18	1 500 000	1 500 000
			6 500 000	6 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			5 000 000	1 500 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 5 000 000 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter avseende nya året	113 836	80 034
Upplupna styrelsearvoden	0	65 000
Upplupna sociala avgifter	0	20 423
Upplupna räntekostnader	13 990	12 856
Övriga upplupna kostnader	97 479	126 475
	225 305	304 788

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	21 500 000	21 500 000
	21 500 000	21 500 000

Stockholm

Lars Murman
Ordförande

Ulf Skarin

Per Bjerner

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Rosberg
Auktoriserad revisor

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Valfiskens_32.pdf

Kvittensen skapad: 2024-04-23 15:23:02

Dokumentet är undertecknat av:

 LARS MURMAN (19570313XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-23 13:24:07
 Ulf Krister Skarin (19730320XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-23 13:25:42
 Stefan John Paul Rosberg (19681111XXXX) Revisor	2024-04-23 15:23:02
 Nils Per Bjerner (19660402XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-23 13:22:42



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Valfiskens_32.pdf (212324 byte)

1F8DD678AAFE840A09CB5D5FF63607D4F80FE01574C2631C50E7D8583957793C69F573AF66AD76342FD8
332FBB8CE7D62440CED6092F1C1A2C29D9A8901DBE0D

<https://esign.summera.support/verify>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Valfisken 32
Org.nr 716419-7183

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Valfisken 32 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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

Risken 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 Brf Valfisken 32 för räkenskapsåret 2023 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 fortllänande 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.

Stockholm 2023-04-23



Stefan Rosberg
Auktoriserad revisor