

# Årsredovisning

för

## Brf Vallatorp

716418-7200

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Vallatorp får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### **Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning**

Föreningens fastighet, Pumpan 1 och Gurkan 1, bebyggdes 1985. Föreningen registrerades 1984-05-07 och den ekonomiska planen registrerades 1984-12-20. Fastigheten är belägen på Vallatorpsvägen 1-13, Täby. På fastigheten finns tolv byggnader innehållande 43 lägenheter och 4 lokaler. På fastigheten finns även 26 carportar och 18 parkeringsplatser. Dessutom finns 19 mindre friliggande byggnader innehållande lägenhetsförråd, fastighetsförråd, gemensamma tvättstugor och soprum. Uppvärmning sker med direktverkande elradiatorer som är anslutna till respektive lägenhets elmätare. Ventilation: Mekanisk med värmeåtervinning.

Föreningen har en egen hemsida: [www.brfvallatorp.se](http://www.brfvallatorp.se).

Mail till styrelsen är: [styrelsen@brfvallatorp.se](mailto:styrelsen@brfvallatorp.se).

Lägenhetsfördelning:

28 stycken 2 rum och kök

2 stycken 3 rum och kök

11 stycken 4 rum och kök

2 stycken 6 rum och kök

Total bostadsyta: 3 306 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 287 m<sup>2</sup>

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

### Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande 60 åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas. Planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Planerade åtgärder de kommande åren är enligt underhållsplanen.

### Tidigare underhållsåtgärder

	År
Takåtgärder	2022
Ny stolpbelysning samt viss armatur utbytt	2020
Ny underhållsplan	2018
Färdigställt byte av tak på alla bostadshus och förråd	2018
Övre tvättstugan har fått ny maskinpark leasingavtal	2016
Målning av fönster	2014
Byte av tak och fasadbeklädnad på tvättstuga och sophus	2013
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2013
Reparation och målning av fönster och entréer	2009-2010
Byte av samtliga ventilationsaggregat	2008
Byte av varmvattenberedare	2006-2013
Installation av bredband	2006

### Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 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.

Byggnadernas taxeringsvärde är enl fastighetstaxering 2022 uppdelat enligt följande:

Bostäder 75 000 000 kr

Lokaler 2 260 000 kr

Föreningen har sitt säte i Täby, Stockholms län.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har under året haft kostnader för löpande underhåll för totalt 405 000:- och periodiskt underhåll för 622 000:-.

Under verksamhetsåret 2021 har styrelsen utfört statuskontroll av fukt i badrum och kök för att vara steget före gällande framtida fuktskador. Det har gjorts att ett flertal bostadsrättsinnehavare utfört köks/badruksrenoveringar under 2022 på egen bekostnad.

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 4 %, vilka träder i kraft 2023-01-01, för att täcka framtida kostnader för underhåll och eventuella kommande reparationer.

Underhållsplanen har uppdaterats under verksamhetsåret, detta för att säkerställa att vi bibehåller en god ekonomi samt en välskött fastighet. De tänkta fönsterrenoveringarna skjuts på framtiden, förutom akuta åtgärder, tills dess att ränteläget i Sverige börjar återgå till lägre nivåer då föreningen ska omsätta 2 lån under 2023 med avsevärt högre räntekostnader som följd.

Händelser under året:

- Föreningen har genomfört 2 städdagar

- Föreningen har inlett en försäljning av den gamla tvättstugan för ombyggnation till bostadsrätt, då nyttjandegraden varit låg.

Alla lägenheter och lokaler är uthyrda och det finns inga vakanser och alla avgifter betalas löpande.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52 st

## Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2022 05 25 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Olle Widgren	Ordförande
	Katarina Bäck	Vice ordförande
	Hans Holmberg	Ledamot
	Katrina Forsén	Ledamot

Suppleant Sofia Svaneland

**Valberedning** Tore Eklund (sammankallande)  
Hans Holmberg

**Revisorer** Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Styrelsen har under räkenskapsåret haft *11 protokollförda sammanträden*.

## Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-07-19.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	3 117	2 837	2 620	2 644	2 504
Resultat efter finansiella poster	417	573	-1 218	-205	-172
Soliditet (%)	54	53	-2	3	3
Årsavgifter bostäder / kvm BOA (kr)	725	671	645	646	614
Elkostnad /kvm Totalyta (kr)	28	20	19	23	25
Vattenkostnad /kvm totalyta (kr)	34	34	32	32	29
Fastighetslån /totalyta (kr)	6 256	6 382	6 493	6 624	6 750
Skuldränta (%)	1	1	1	1	1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Återf.repfond Uppsk.markv	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 069 000	27 151 263	2 872	-2 212 622	573 198	<b>26 583 711</b>
avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar			195 462	-195 462		<b>0</b>
lanspråkstagande av föregående års resultat			-56 000	56 000		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				573 198	-573 198	<b>0</b>
Årets resultat					416 669	<b>416 669</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 069 000</b>	<b>27 151 263</b>	<b>142 334</b>	<b>-1 778 886</b>	<b>416 669</b>	<b>27 000 380</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 778 886
årets vinst	416 669
	<b>-1 362 217</b>

behandlas så att

Reservering fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	801 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	-622 000
i ny räkning överföres	-1 541 217

**-1 362 217**

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

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 117 435	2 836 752
Övriga rörelseintäkter		3 512	26 431
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 120 947</b>	<b>2 863 183</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 602 237	-1 228 358
Övriga externa kostnader		-166 175	-138 511
Personalkostnader	4	-128 119	-131 620
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-546 228	-546 228
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 442 759</b>	<b>-2 044 717</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>678 188</b>	<b>818 466</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		701	3 503
Räntekostnader och liknande resultatposter		-262 220	-248 771
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-261 519</b>	<b>-245 268</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>416 669</b>	<b>573 198</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>416 669</b>	<b>573 198</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>416 669</b>	<b>573 198</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5, 6	48 872 663	49 418 891
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>48 872 663</b>	<b>49 418 891</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>48 872 663</b>	<b>49 418 891</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		43 020	200
Övriga fordringar		385 015	7 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		127 761	136 649
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>555 796</b>	<b>144 449</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	8	738 095	445 890
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>738 095</b>	<b>445 890</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 293 891</b>	<b>590 339</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>50 166 554</b>	<b>50 009 230</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		1 069 000	1 069 000
Uppskrivningsfond		26 549 800	26 549 800
Återförd fond för lägenhetsunderhåll		601 463	601 463
Fond för yttre underhåll		142 334	2 872
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>28 362 597</b>	<b>28 223 135</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 778 886	-2 212 622
Årets resultat		416 669	573 198
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 362 217</b>	<b>-1 639 424</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>27 000 380</b>	<b>26 583 711</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	15 470 875	15 774 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 470 875</b>	<b>15 774 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 007 181	7 156 056
Leverantörsskulder		255 551	79 880
Skatteskulder		4 240	7 289
Övriga skulder	10	167 290	149 501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		261 037	258 293
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 695 299</b>	<b>7 651 019</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>50 166 554</b>	<b>50 009 230</b>

## Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

416 669

573 198

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

546 228

546 228

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

962 897

1 119 426

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-42 820

-200

Förändring av kortfristiga fordringar

-277 409

-67 232

Förändring av leverantörsskulder

84 387

122 608

Förändring av kortfristiga skulder

17 650

-707 258

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

744 705

467 344

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-452 500

-398 875

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-452 500

-398 875

### Årets kassaflöde

292 205

68 469

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

445 890

377 421

Likvida medel vid årets slut

738 095

445 890

## 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.

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och föregående år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	75 år
Tak	40 år
Tillkommande utgifter	10-30 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

##### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

##### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 20 868 035 kr.

##### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

##### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

## Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	2 395 464	2 218 044
Hyror lokaler	107 514	425 460
Hyror garage och parkeringsplatser	206 550	110 850
Tv,bredband, telefoni	77 400	77 400
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 961	4 998
Hysesintäkter lokaler, moms	334 821	0
Hysesbortfall parkering	-18 275	0
	<b>3 117 435</b>	<b>2 836 752</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Löpande underhåll	357 063	457 057
Periodiskt underhåll	359 494	56 681
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	57 159	33 563
Rengöring ventilation, brandskydd	20 516	11 444
Vatten-avloppsavgifter	123 148	121 999
Elavgifter	98 937	73 525
Renhållning	122 322	111 531
Snöröjning	178 799	69 618
Förbrukningsinventarier/material	1 007	15 299
Fastighetsförsäkring	67 826	65 928
T,bredband, telefoni	128 048	127 435
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	87 917	84 277
	<b>1 602 236</b>	<b>1 228 357</b>

## Not 4 Personalkostnader

	2022	2021
Arvode till styrelse	100 000	100 000
Sociala avgifter	28 119	31 620
	<b>128 119</b>	<b>131 620</b>

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

### Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 052 556	32 052 556
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 052 556</b>	<b>32 052 556</b>
Ingående avskrivningar	-9 183 465	-8 637 237
Årets avskrivningar	-546 228	-546 228
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 729 693</b>	<b>-9 183 465</b>
Uppskrivningar (mark)	26 549 800	26 549 800
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>26 549 800</b>	<b>26 549 800</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>48 872 663</b>	<b>49 418 891</b>

### Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	27 834 000	27 834 000
	<b>27 834 000</b>	<b>27 834 000</b>

### Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 819	47 819
Försäljningar/utrangeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>47 819</b>	<b>47 819</b>
Ingående avskrivningar	-47 819	-47 819
Försäljningar/utrangeringar	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-47 819</b>	<b>-47 819</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 8 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Handkassa	4 671	5 956
Nordea företagskonto (kredit limit 1 000 000kr)	521	439 934
Nordea företagskonto	732 904	0
	<b>738 096</b>	<b>445 890</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek	1,13	2026-09-16	4 742 125	4 882 125
Nordea Hypotek	4,22	2025-09-17	1 750 000	1 800 000
Nordea Hypotek	0,96	2023-03-16	4 954 681	5 042 181
Nordea Hypotek	0,98	2025-03-19	9 293 750	9 418 750
Nordea Hypotek	0,77	2023-09-16	1 737 500	1 787 500
			<b>22 478 056</b>	<b>22 930 556</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			7 007 181	

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 20 303 056 kr.

Nästa års amortering 435 000 kr.

**Not 10 Övriga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Personalskatt	23 983	22 750
Sociala avgifter	27 920	31 421
Deponerade hyror	77 500	77 500
Fond för lägenhetsunderhåll	17 830	17 830
Momsavräkning	20 057	0
	<b>167 290</b>	<b>149 501</b>

Täby den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Olle Widgren  
Ordförande

Hans Holmberg

Katarina Bäck

Katarina Forsén

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 15 pages before this page

Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vallatorp, org.nr 716418-7200

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vallatorp för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra 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 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 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 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 för Brf Vallatorp för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jerry Johansson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-05-02 15:06:06 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: JERRY JOHANSSON

Datum

Jerry Johansson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post