

**Brf Vallatorp**  
**Org nr 716418-7200**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2017**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	7
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vallatorp får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

#### 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 fem 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: Övre tvättstugan har fått ny maskinpark leasingavtal (2016), målning av fönster (2014), byte av tak och fasadbeklädnad på tvättstuga och sophus (2013), obligatorisk ventilationskontroll (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 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året haft kostnader för löpande underhåll för totalt 334 325 kr och periodiskt underhåll för 2 301 313 kr.

Föreningen har under året genomfört:

- Takprojekt där föreningen bytt tak på alla bostadshus och förråd.
- Regelmässig rondering av området med byte av lampor, och små skador.
- Plank mellan uteplatser som har blivit dåliga har bytts.
- Föreningen har skaffat papperskorg och askkopp vid butikerna på "torget" vilket har gjort att det blivit renare.
- Tre av fyra hyresgäster har fått uppdaterade avtal och en hyresgäst har valt att flytta.
- På både vår- och höststädnigen var det många som hjälpte till och vi avslutade som vanligt med korvgrillning.
- Tyvärr flyttade både Sara och Bo som var med i styrelsen men suppleanterna Katrina och Jonas har under hösten kunnat hjälpa Anna och Magnus i styrelsearbetet.

## MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 9 st överlåtelser skett.

## Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2017-04-24 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Anna Amgren Magnus Östergren Bo Hammerin Sara Munoz	Ordförande Vice ordförande Sekreterare (Flyttat) Kassör (Flyttat)
Suppleant	Maria Nordquist Jonas Seljemo Katrina Forsen	
Valberedning	Tore Eklund (sammanställande) Brita Apelgren	
Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Tore Eklund (suppleant)	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2009-05-06.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	2 563	2 553	2 445	2 447	2 437
Resultat efter finansiella poster	tkr	-1 649	410	-78	-346	-224
Kassalikviditet	%	240	228	165	146	164
Soliditet	%	4	11	10	9	10
Årsavgift bostäder per kvm	kr	614	614	585	585	585
Driftskostnader per kvm	kr	892	247	346	499	345
Fastighetslån per kvm	kr	6 870	5 850	5 943	6 035	6 128
Genomsnittlig skuldränta	%	1,34	2,03	2,53	3,75	3,75

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Återförda <u>rep.fonder</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Summa</u>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	1 069 000	557 586	601 463	66 703	409 917	2 704 669
Avsättning till fond för yttre underhåll		400 000		-400 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Omföring av föregående års resultat				409 917	-409 917	
Årets resultat					-1 649 296	-1 649 296
<b>Belopp vid årets utgång</b>	1 069 000	957 586	601 463	76 620	-1 649 296	1 055 373

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	76 620
Årets resultat	-1 649 296
	<b>kronor</b>
	<b>-1 572 676</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	160 143
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-950 000
Balanseras i ny räkning	-782 819
	<b>kronor</b>
	<b>-1 572 676</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 563 189	2 553 289
Övriga rörelseintäkter		10 628	5 600
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 573 817</b>	<b>2 558 889</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 204 821	-888 697
Övriga externa kostnader		-127 283	-234 187
Personalkostnader	4	-115 315	-133 184
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-497 313	-503 562
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 944 732</b>	<b>-1 759 630</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 370 915</b>	<b>799 259</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9	102
Räntekostnader och liknande resultatposter		-278 390	-389 444
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-278 381</b>	<b>-389 342</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 649 296</b>	<b>409 917</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 649 296</b>	<b>409 917</b>

Y

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	22 817 026	23 306 128
Pågående arbete	7	1 845 250	0
Maskiner och inventarier	8	13 613	21 824
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 675 889</b>	<b>23 327 952</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 675 889</b>	<b>23 327 952</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		10 535	18 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		104 035	96 257
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>114 570</b>	<b>114 709</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bankmedel	9	1 683 620	777 028
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 683 620</b>	<b>777 028</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 798 190</b>	<b>891 737</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>26 474 079</b>	<b>24 219 689</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 069 000	1 069 000
Återförd fond för lägenhetsunderhåll		601 463	601 463
Fond för yttre underhåll		957 586	557 586
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 628 049</b>	<b>2 228 049</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		76 621	66 703
Årets resultat		-1 649 296	409 917
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 572 675</b>	<b>476 620</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 055 374</b>	<b>2 704 669</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	24 251 431	20 684 931
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 251 431</b>	<b>20 684 931</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	10	433 500	333 500
Leverantörsskulder		302 852	112 416
Skatteskulder		950	0
Övriga skulder	11	140 270	91 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		289 702	293 029
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 167 274</b>	<b>830 089</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>26 474 079</b>	<b>24 219 689</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Årets resultat	-1 649 296	409 917
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	497 313	503 562
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-1 151 983</b>	<b>913 479</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	139	-24 587
Förändring av leverantörsskulder	190 436	101 620
Förändring av kortfristiga skulder	46 749	-13 533
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>-914 659</b>	<b>976 979</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-1 845 250	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 845 250</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	4 000 000	0
Amortering av lån	-333 500	-333 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 666 500</b>	<b>-333 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>906 591</b>	<b>643 479</b>
Likvida medel vid årets början	777 028	133 549
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 683 619</b>	<b>777 028</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### 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
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

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

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**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter bostadsrätter	2 030 928	2 030 341
Hyror lokaler	365 353	349 608
Hyror parkeringar	77 875	77 525
TV, bredband, telefoni	77 850	78 065
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 183	17 750
<b>Summa</b>	<b>2 563 189</b>	<b>2 553 289</b>

**Not 3      Driftskostnader**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Löpande underhåll	334 325	203 464
Periodiskt underhåll	2 301 313	80 975
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	16 181	16 368
Vatten- och avloppsavgifter	108 887	118 375
Elavgifter	81 698	86 260
Renhållning	92 902	88 251
Snöröjning	56 638	70 189
Förbrukningsinventarier/materiel	3 576	17 414
Fastighetsförsäkringar	25 173	26 432
Tv, bredband, telefoni	107 774	106 636
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	76 355	74 334
<b>Summa</b>	<b>3 204 822</b>	<b>888 698</b>

**Not 4      Personalkostnader**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arvoden till styrelsen	86 000	80 000
Löner och ersättningar till övriga anställda	0	21 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	29 315	32 184
<b>Summa</b>	<b>115 315</b>	<b>133 184</b>

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	26 713 000	26 713 000
Utgående anskaffningsvärde	26 713 000	26 713 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 537 072	-6 041 720
Årets avskrivning	-489 102	-495 352
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 026 174	-6 537 072
Mark	3 130 200	3 130 200
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>22 817 026</b>	<b>23 306 128</b>
Taxeringsvärde byggnader	31 505 000	31 505 000
Taxeringsvärde mark	21 876 000	21 876 000
	53 381 000	53 381 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	51 400 000	51 400 000
Lokaler	1 981 000	1 981 000

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	27 834 000	27 834 000
	<b>27 834 000</b>	<b>27 834 000</b>

**Not 7 Pågående arbeten**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Under året nedlagda kostnader	3 690 500	0
Under året genomförda omfördelningar	-1 845 250	0
Summa	1 845 250	0

**Not 8 Maskiner och inventarier**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	50 914	50 914
Utgående anskaffningsvärden	50 914	50 914
Ingående ackumulerade avskrivningar	-29 090	-20 880
Årets avskrivningar	-8 211	-8 210
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 301	-29 090
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>13 613</b>	<b>21 824</b>

✓

**Not 9 Kassa och bank**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Kassa	5 000	5 000
Nordea företagskonto (kredit limit 1 000 000 kr)	1 678 620	772 028
<b>Summa</b>	<b>1 683 620</b>	<b>777 028</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea Hypotek AB	1,44%	25 000	193 750	3-mån
Nordea Hypotek AB	1,10%	70 000	5 339 681	2019-03-20
Nordea Hypotek AB	1,30%	100 000	9 750 000	2020-03-18
Nordea Hypotek AB	1,20%	50 000	2 000 000	2020-09-16
Nordea Hypotek AB	1,30%	138 500	5 401 500	2021-10-15
Nordea Hypotek AB	0,67%	50 000	2 000 000	2022-10-03
Summa fastighetslån		433 500	24 684 931	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-433 500	
<b>Summa långfristig del</b>			<b>24 251 431</b>	

**Not 11      Övriga skulder**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Personalskatt	24 000	0
Sociala avgifter	25 136	0
Deponerade hyror	68 725	68 725
Fond för lägenhetsunderhåll	22 409	22 419
<b>Summa</b>	<b>140 270</b>	<b>91 144</b>

Täby 2018-03-28

  
Anna Amgren

  
Magnus Östergren

  
Jonas Seljemo

  
Katrina Forsen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-04

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Auktoriserad revisor

  
Lars Nordén  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

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

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vallatorp för år 2017.

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 2017 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 på fel.

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

#### *Revisorns ansvar*

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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 Bostadsrättsföreningen Vallatorp för år 2017 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 *Revisorans 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 4 april 2018  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Lars Nordenö  
Auktoriserad revisor