

Styrelsen för Brf Vallatorp får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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
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 1 459 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 2019 uppdelat enligt följande:

bostäder 63 000 000kr

Lokaler 2 154 000kr

Föreningen har sitt säte i Täby, Stockholms län.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har under året haft kostnader för löpande underhåll för totalt 457 057:- och periodiskt underhåll för 56 681:-.

Under verksamhetsåret 2020 inträffade flera akuta större vattenskador vilket ledde till ett underskott, som inte täcktes av försäkringen. Styrelsen har löpande under verksamhetsåret 2021 utfört statuskontroll av fukt i badrum och kök för att vara steget före gällande framtida fuktskador.

Styrelsen har beslutat att höja avgifter och avgifter för p-platser/carport, vilka träder i kraft 2022-01-01, för att täcka framtida kostnader för underhåll och eventuella kommande reparationer.

Styrelsen har beslutat att höja markvärdet till att motsvara taxeringsvärdet för marken då detta värde inte är föremål för avskrivning och inte heller påverkar resultatet.

Underhållsplanen har uppdaterats under verksamhetsåret, detta för att säkerställa att vi bibehåller en god ekonomi samt en välskött fastighet.

Händelser under året:

- Föreningen har genomfört 2 städdagar
- Ett av föreningens lån har omsatts

Avseende COVID-19 så är föreningens bedömning att påverkan på ekonomin är begränsad. 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: 51 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49 st

## Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2021-04-13 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Olle Widgren	Ordförande
	Katarina Bäck	Vice ordförande
	Sofia Svaneland	Ledamot

Suppleant	Katrina Forsén
	Magnus Östergren

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>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	2 837	2 620	2 644	2 504	2 563
Resultat efter finansiella poster	573	-1 218	-205	-172	-1 649
Soliditet (%)	53	-2	3	3	4
Årsavgifter bostäder / kvm BOA (kr)	671	645	646	614	614
Elkostnad /kvm Totalyta (kr)	20	19	23	25	23
Vattenkostnad /kvm totalyta (kr)	34	32	32	29	30
Fastighetslån /totalyta (kr)	6 382	6 493	6 624	6 750	6 870
Skuldränta (%)	1	1	1	1	1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

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 följande år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Återf.repfond Uppsk.markv	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 069 000	601 463	2 872	-994 347	-1 218 275	<b>-539 287</b>
avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar			195 462	-195 462		<b>0</b>
lanspråkstagande av föregående års resultat		0	-195 462	195 462		<b>0</b>
Uppskrivningsfond		26 549 800				<b>26 549 800</b>
Disposition av föregående års resultat:				-1 218 275	1 218 275	<b>0</b>
Årets resultat					573 198	<b>573 198</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 069 000</b>	<b>27 151 263</b>	<b>2 872</b>	<b>-2 212 622</b>	<b>573 198</b>	<b>26 583 711</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 212 622
årets vinst	573 198
	<b>-1 639 424</b>

behandlas så att

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	195 462
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	-56 000
i ny räkning överföres	-1 778 886
	<b>-1 639 424</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 836 752	2 619 923
Övriga rörelseintäkter		26 431	6 961
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 863 183</b>	<b>2 626 884</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 228 358	-2 727 045
Övriga externa kostnader		-138 511	-161 960
Personalkostnader	4	-131 620	-131 620
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-546 228	-546 233
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 044 717</b>	<b>-3 566 858</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>818 466</b>	<b>-939 974</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 503	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-248 771	-278 301
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-245 268</b>	<b>-278 301</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>573 198</b>	<b>-1 218 275</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>573 198</b>	<b>-1 218 275</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>573 198</b>	<b>-1 218 275</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5, 6	49 418 891	23 415 319
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>49 418 891</b>	<b>23 415 319</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>49 418 891</b>	<b>23 415 319</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		200	0
Övriga fordringar		7 600	10 535
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		136 649	150 166
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>144 449</b>	<b>160 701</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	8	445 890	377 421
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>445 890</b>	<b>377 421</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>590 339</b>	<b>538 122</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>50 009 230</b>	<b>23 953 441</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</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	0
Återförd fond för lägenhetsunderhåll		601 463	601 463
Fond för yttre underhåll		2 872	2 872
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>28 223 135</b>	<b>1 673 335</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 212 622	-994 347
Årets resultat		573 198	-1 218 275
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 639 424</b>	<b>-2 212 622</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>26 583 711</b>	<b>-539 287</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	15 774 500	22 895 931
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 774 500</b>	<b>22 895 931</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 156 056	433 500
Leverantörsskulder		79 880	48 556
Skatteskulder		7 289	7 582
Övriga skulder	10	149 501	131 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		258 293	975 865
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 651 019</b>	<b>1 596 797</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>50 009 230</b>	<b>23 953 441</b>



## Kassaflödesanalys

Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	573 198	-1 218 275
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	546 228	546 233
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 119 426</b>	<b>-672 042</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-200	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-67 232	-8 839
Förändring av leverantörsskulder	122 608	-57 778
Förändring av kortfristiga skulder	-707 258	661 462
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>467 344</b>	<b>-77 197</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-398 875	-471 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-398 875</b>	<b>-471 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>68 469</b>	<b>-548 197</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	377 421	925 618
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>445 890</b>	<b>377 421</b>

## 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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	2 218 044	2 132 772
Hyror lokaler	425 460	325 642
Hyror garage och parkeringsplatser	110 850	75 870
Tv,bredband, telefoni	77 400	77 400
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 998	8 240
	<b>2 836 752</b>	<b>2 619 924</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Löpande underhåll	457 057	1 221 195
Periodiskt underhåll	56 681	886 691
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	33 563	19 155
Rengöring ventilation, brandskydd	11 444	1 619
Vatten-avloppsavgifter	121 999	114 947
Elavgifter	73 525	68 281
Renhållning	111 531	98 207
Snöröjning	69 618	22 086
Förbrukningsinventarier/material	15 299	19 162
Fastighetsförsäkring	65 928	65 381
T,bredband, telefoni	127 435	127 334
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	84 277	82 987
	<b>1 228 357</b>	<b>2 727 045</b>

## Not 4 Personalkostnader

	2021	2020
Arvode till styrelse	100 000	100 000
Sociala avgifter	31 620	31 620
	<b>131 620</b>	<b>131 620</b>

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

## Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
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	-8 637 237	-8 091 009
Årets avskrivningar	-546 228	-546 228
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 183 465</b>	<b>-8 637 237</b>
Årets uppskrivningar (mark)	26 549 800	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>26 549 800</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>49 418 891</b>	<b>23 415 319</b>
Taxeringsvärden byggnader	35 474 000	35 474 000
Taxeringsvärden mark	29 680 000	29 680 000
	<b>65 154 000</b>	<b>65 154 000</b>

## Not 6 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	27 834 000	27 834 000
	<b>27 834 000</b>	<b>27 834 000</b>

## Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 819	50 914
Försäljningar/utrangeringar	0	-3 095
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>47 819</b>	<b>47 819</b>
Ingående avskrivningar	-47 819	-50 909
Försäljningar/utrangeringar	0	3 095
Årets avskrivningar	0	-5
<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

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Handkassa	5 956	6 473
Nordea företagskonto (kredit limit 1 000 000kr)	439 934	370 948
	<b>445 890</b>	<b>377 421</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek	1,13	2026-09-16	4 882 125
Nordea Hypotek	1,08	2022-10-03	1 800 000
Nordea Hypotek	0,99	2022-03-16	5 042 181
Nordea Hypotek	0,98	2025-03-19	9 418 750
Nordea Hypotek	0,77	2023-09-16	1 787 500
			<b>22 930 556</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			7 156 056

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.

Nästa års amortering 433 875 kr.

**Not 10 Övriga skulder**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Personalskatt	22 750	29 998
Sociala avgifter	31 421	31 420
Deponerade hyror	77 500	50 000
Fond för lägenhetsunderhåll	17 830	19 876
	<b>149 501</b>	<b>131 294</b>

Täby den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Olle Widegren  
Ordförande

Sofia Svaneland

Katarina Bäck

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

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

This documents contains 14 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

**Sofia Svaneland**

429049fc-08e8-4f11-88b6-d04b7cc075b3 - 2022-04-20 14:19:02 UTC +03:00  
BankID - 297aa6c4-e6cc-4e14-a58c-574f068868b8 - SE

**Stig Olof Widgren**

3ba00f3a-72a9-4ec2-b8d9-30e9f0db4e83 - 2022-04-20 16:06:52 UTC +03:00  
BankID - 78cbff3b-87eb-4b86-9980-df7a4b0d3070 - SE

**KATARINA BÄCK**

a7f8ae3c-e0d7-456e-89fb-7b29a7a2329c - 2022-04-20 20:02:16 UTC +03:00  
BankID - 79fdd52f-3ff2-4fef-b996-61dbd55be071 - SE

**JERRY JOHANSSON**

73d985bf-a527-4f93-be4a-92595964ce96 - 2022-04-21 18:06:19 UTC +03:00  
BankID - 3f97ee7a-d84a-4b23-9231-ea086307d14d - SE

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmittekningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

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 2021.

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 2021 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 2021 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



försvärlig 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 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***

***2022-04-21 15:00:20 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: JERRY JOHANSSON

Datum

Jerry Johansson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post