

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Vallatorp**

716418-7200

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Vallatorp får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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**

	<b>År</b>
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 1 429 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 1 221 195 kr och periodiskt underhåll för 886 691 kr.

Under verksamhetsåret inträffade flera akuta större vattenskador vilket har lett till ett underskott. Bland annat i en av våra lokaler som vi hyr ut där även relining av underliggande avloppsrör behövde göras. Vi fick inte ut något på försäkringen för denna skada. Styrelsen har under året utfört en statuskontroll av fukt i badrum och kök för att vara steget före gällande framtida fuktskador, beslutat att höja avgifterna för att täcka kommande års kostnader för underhåll och vi har även uppdaterat vår underhållsplan. Detta för att säkerställa att vi bibehåller en god ekonomi samt en välskött fastighet.

Händelser under året:

- Balayage & Barber, frisör har flyttat in
- Föreningen har genomfört två städdagar
- Underhållsplanen är uppdaterad

COVID-19 utbrottet i början av 2020 har på kort tid givit stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51 st

## Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2020-06-14 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Sofia Svaneland	Ordförande
	Magnus Östergren	Vice ordförande
	Therése Segervall	Ledamot

Suppleant	Katrina Forsén
	Lars Ljungrell
	Katarina Bäck

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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 620	2 644	2 504	2 563	2 553
Resultat efter finansiella poster	-1 218	-205	-172	-1 649	410
Kassalikviditet (%)	34	107	119	154	107
Soliditet (%)	-2	3	3	4	11
Årsavgifter bostäder / kvm BOA (kr)	645	646	614	614	614
Elkostnad /kvm Totalyta (kr)	19	23	25	23	24
Vattenkostnad /kvm totalyta (kr)	32	32	29	30	33
Fastighetslån /totalyta (kr)	6 493	6 624	6 750	6 870	5 850
Genomsnittlig skuldränta (%)	1	1	1	1	2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Återförda rep.fonder	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 069 000	2 872	601 463	-789 520	-204 827	<b>678 988</b>
Disposition av föregående års resultat:				-204 827	204 827	0
Avsättning yttre u.h fond		195 500		-195 500		0
Återförd yttre u.h fond		-195 500		195 500		0
Årets resultat					-1 218 275	<b>-1 218 275</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 069 000</b>	<b>2 872</b>	<b>601 463</b>	<b>-994 347</b>	<b>-1 218 275</b>	<b>-539 287</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-994 347
årets förlust	-1 218 275
	<b>-2 212 622</b>
behandlas så att	
Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	195 462
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-195 462
i ny räkning överföres	-2 212 622
	<b>-2 212 622</b>

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

2

<b>Resulträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 619 923	2 643 795
Övriga rörelseintäkter		6 961	4 119
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 626 884</b>	<b>2 647 914</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 727 045	-1 730 171
Övriga externa kostnader		-161 960	-127 170
Personalkostnader	4	-131 620	-131 620
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-546 233	-553 030
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 566 858</b>	<b>-2 541 991</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-939 974</b>	<b>105 923</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-278 301	-310 750
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-278 301</b>	<b>-310 750</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 218 275</b>	<b>-204 827</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 218 275</b>	<b>-204 827</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 218 275</b>	<b>-204 827</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5, 6	23 415 319	23 961 547
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	0	5
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 415 319</b>	<b>23 961 552</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 415 319</b>	<b>23 961 552</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		10 535	10 535
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		150 166	141 327
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>160 701</b>	<b>151 862</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	8	377 421	925 618
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>377 421</b>	<b>925 618</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>538 122</b>	<b>1 077 480</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 953 441</b>	<b>25 039 032</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</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
Återförd fond för lägenhetsunderhåll		601 463	601 463
Fond för yttre underhåll		2 872	2 872
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 673 335</b>	<b>1 673 335</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-994 347	-789 520
Årets resultat		-1 218 275	-204 827
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 212 622</b>	<b>-994 347</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-539 287</b>	<b>678 988</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	22 895 931	23 349 431
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 895 931</b>	<b>23 349 431</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	433 500	451 000
Leverantörsskulder		48 556	106 334
Skatteskulder		7 582	5 346
Övriga skulder	10	131 294	175 517
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		975 865	272 416
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 596 797</b>	<b>1 010 613</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 953 441</b>	<b>25 039 032</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 218 275	-204 827
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		546 233	553 030
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-672 042</b>	<b>348 203</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 839	-26 356
Förändring av leverantörsskulder		-57 778	-48 446
Förändring av kortfristiga skulder		661 462	37 245
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-77 197</b>	<b>310 646</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-471 000	-451 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-471 000</b>	<b>-451 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-548 197</b>	<b>-140 354</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		925 618	1 065 972
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>377 421</b>	<b>925 618</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.

#### 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 räntetäkter 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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 132 772	2 136 007
Hyror lokaler	325 642	350 010
Hyror garage och parkeringsplatser	75 870	78 600
Tv,bredband, telefoni	77 400	77 550
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 240	1 628
	<b>2 619 924</b>	<b>2 643 795</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Löpande underhåll	1 221 195	448 068
Periodiskt underhåll	886 691	585 434
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	19 155	18 333
Rengöring ventilation, brandskydd	1 619	0
Vatten-avloppsavgifter	114 947	115 396
Elavgifter	68 281	83 298
Renhållning	98 207	98 745
Snöröjning	22 086	129 394
Förbrukningsinventarier/material	19 162	12 408
Fastighetsförsäkring	65 381	33 007
T,bredband, telefoni	127 334	125 336
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	82 987	80 751
	<b>2 727 045</b>	<b>1 730 170</b>

## Not 4 Personalkostnader

	2020	2019
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

	2020-12-31	2019-12-31
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	-8 091 009	-7 544 783
Årets avskrivningar	-546 228	-546 226
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 637 237</b>	<b>-8 091 009</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 415 319</b>	<b>23 961 547</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

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	27 834 000	27 834 000
	<b>27 834 000</b>	<b>27 834 000</b>

### Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 914	50 914
Försäljningar/utrangeringar	-3 095	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>47 819</b>	<b>50 914</b>
Ingående avskrivningar	-50 909	-44 105
Försäljningar/utrangeringar	3 095	
Årets avskrivningar	-5	-6 804
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-47 819</b>	<b>-50 909</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>5</b>

### Not 8 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Handkassa	6 473	5 000
Nordea företagskonto (kredit limit 1 000 000kr)	370 948	920 618
	<b>377 421</b>	<b>925 618</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek	0,99	2022-03-16	5 112 181	5 182 181
Nordea Hypotek	1,30	2021-10-15	4 986 000	5 124 500
Nordea Hypotek	1,074	2022-10-03	1 850 000	1 900 000
Nordea Hypotek	0,98	2025-03-19	9 543 750	9 550 000
Nordea Hypotek	0,77	2023-09-16	1 837 500	
Nordea Hypotek, omsatta under året				2 043 750
			<b>23 329 431</b>	<b>23 800 431</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			433 500	451 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgår till 21 161 931kr.

**Not 10 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Personalskatt	29 998	29 996
Sociala avgifter	31 420	31 420
Deponerade hyror	50 000	94 225
Fond för lägenhetsunderhåll	19 876	19 876
	<b>131 294</b>	<b>175 517</b>

Täby 2021-03-08



Sofia Svaneland  
Ordförande

11  

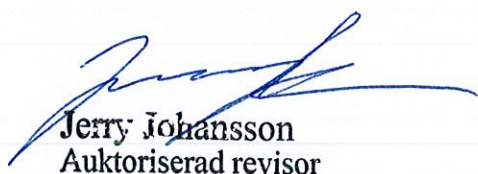

Magnus Östergren  
Vice ordförande

Therése Segervall  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-11

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson  
Auktoriserad revisor







# 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 2020.

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 2020 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 2020 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 11 mars 2021  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson  
Auktoriserad revisor

