

Årsredovisning

för

Brf Valvet i Tumba

769607-0007

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Revisionsberättelse	Bil.


Dus KB
SS-

Styrelsen för Brf Valvet i Tumba får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför går styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Föreningen har under 2020 färdigställt en underhållsplan för fastigheten. Denna påvisar att underhållsbehovet för den kommande 10 års perioden är 1 147 000 kr. Med hänsyn taget till tidigare avsatta medel till yttre underhållsfonden föreslås en årlig avsättning till fond för yttre underhåll med 79 000 kr/år de kommande 10 åren.

- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. Fonden redovisas under avsnittet Förändring av eget kapital senare i denna förvaltningsberättelse.

- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information se noten Övriga skulder till kreditinstitut.

- Årsavgifterna för boendet planeras vara oförändrade det kommande året.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska 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 bostadsrättsinnehavare.

Allmänt om verksamheten


Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-05-19 och nuvarande stadgar registrerades 2010-11-13 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsfakta

Bostadsrättsföreningen Valvet i Tumba äger fastigheten Kronan 7 i Botkyrka Kommun. På fastigheten finns 2 st flerbostadshus med totalt 33 st lägenheter som samtliga upplåtits med bostadsrätt. Fastigheten har adress Myntvägen 10-12 i Tumba.

Fastigheten bebyggdes 2010-2011 och fastighetens värdeår är fastställt till 2011.



DWS S.S.

Lägenheter och lokaler

Föreningens 33 lägenheter är fördelade på följande sätt:

1 Rok	5 st
2 Rok	22 st
3 Rok	5 st
4 Rok	1 st

Bygnadernas totala bostadsyta (BOA) är enligt taxeringsbeskedet 1 911 Kvm.

Nuvarande Taxeringsvärde:	31 200 000 kr
Föregående års Taxeringsvärde:	31 200 000 kr

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Moderna Försäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.
Hemförsäkring tecknas enskilt av bostadsrättsinnehavaren.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen utförs av Emvix Förvaltning & Byggservice AB enligt tecknat förvaltningsavtal.

I övrigt har föreningen följande tecknade avtal:

Leverantör

FG Städteam
Södertörns Fjärrvärme
Botkyrka kommun
SRV Återvinning
Telia
Vattenfall
Det Gröna Ute- & Innemiljö AB
Tumba Park samfällighetsförening

Avtal

Trappstädning
Leverantör av fjärrvärme
Leverantör av Vatten och Avlopp
Sophämtning
Internet- och telefonleverantör
Elnät- och Elhandelsleverantör
Trädgårdsskötsel
Fördelning av gemensamt upphandlad snöröjning

h

[Handwritten signature]
Dusky
S.S

Styrelse och övriga funktionärer

Sedan föreningens ordinarie stämma 2020-05-27 har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordinarie Ledamöter

Namn		Vald t.o.m. stämman
Daniel Westman Stojkovic	Ordförande	2021
Kristina Green	Ledamot	2022
Sarina Saliba	Ledamot	2021
Marianne Nylund	Ledamot	2022

Suppleant

Henrik Green	2021
Yongtao Xue Franzén	2021

Revisor

Håkan Werell Auktoriserad revisor Werells revisionsbyrå AB

Föreningen har sitt säte i Botkyrka.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har påverkats i sin verksamhet av Covid -19 pandemin. Efter sensommarens/höstens hårdare restriktioner gällande möten har styrelse valt att vara restriktiva med att samlas i styrelsemöten för att förhindra risken för smittspridning.

BRF Valvet och BRF Penningen är fortfarande i diskussion med PEAB angående flera saker. Föreningen har haft en besiktningsman (som PEAB har anlitat) på plats och man har konstaterat följande fel:

- * Fel material har använts i stammarna, vilket har gjort att det finns rostangrepp i stammarna.
- * Värmeväxlaren måste gås igenom och eventuellt bytas.

Ovanstående fel har medverkat till en ovanligt hög värmeförbrukning under de gångna åren.

PEAB har satt ihop en arbetsgrupp som ska återkomma med en åtgärdsplan samt när detta arbete ska påbörjas. Arbetet har påbörjats medan PEAB fortfarande inte har återkommit med en fullständig åtgärdsplan. Föreningen har gett fullmakt till BRF Penningen att tillsammans med BRF Valvets förre ordförande Per-Olov Karlström fortsätta arbetet gentemot PEAB.


S.S.

Medlemsinformation

Skatter och avgifter

Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus är under 2020 fastställd till 1 429 kr/lägenhet.

Föreningen har varit befriad från kommunal fastighetsavgift åren 2011-2016 och belastas med halv fastighetsavgift under åren 2017-2021.

Föreningens ekonomi

Föreningens resultat har förbättrats under räkenskapsåret 2020. Anledningen till detta är att föreningen har fått försäkringsersättning utbetald i pågående tvist med PEAB gällande värmen, samt att driftskostnader för el, uppvärmning och snöröjning har minskat jämfört med föregående år.

Medlemskap och överlåtelse

Vid årets början fanns 46 st medlemmar i föreningen.

Under räkenskapsåret har 7 medlemmar avflyttat och 3 nya medlemmar tillkommit.

På balansdagen 2020-12-31 fanns 42 st medlemmar i föreningens 33 bostadsrättslägenheter.

Under räkenskapsåret har 4 st (Fg år 6 st) överlåtelse beviljats av styrelsen.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 599	1 575	1 547	1 544
Resultat efter finansiella poster	-51	-102	-191	-254
Soliditet (%)	75,6	75,2	75,3	74,8
Lån/Kvm totalyta (kr)	6 835	6 935	7 032	7 184
Elkostnad/Kvm totalyta (kr)	39	44	48	43
Värmekostnad/Kvm totalyta (Kr)	88	106	70	103
Vattenkostnad/Kvm totalyta (Kr)	30	30	31	35
Kapitalkostnad/Kvm totalyta (Kr)	90	86	132	122

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Vid beräkning av nyckeltalen relaterade till totalyta har angiven bostadsyta (BOA), som anges i fastighetstaxeringen till 1 911 Kvm, använts.

I nyckeltalet Lån/Kvm har den totala skulden till banker och kreditinstitut (Långfristig & Kortfristig del) ställts i förhållande till den totala bostadsytan (BOA)

DN
DWS
S.S.
KG

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 213 450	6 183 550	343 980	-907 443	-102 112	41 731 425
Disposition av föregående års resultat:				-102 112	102 112	0
Avsättning fond Yttre UH			57 330	-57 330		0
Ianspråkstag fond Yttre UH			-43 000	43 000		0
Årets resultat					-50 903	-50 903
Belopp vid årets utgång	36 213 450	6 183 550	358 310	-1 023 885	-50 903	41 680 522

Förslag till behandling av föreningens resultat

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas på följande sätt (kronor):

balanserat resultat	-1 023 885
årets förlust	-50 903
	-1 074 788

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	79 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-1 153 788
	-1 074 788

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

h
AM
DWS
SS.
KG

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 591 236	1 574 837
Övriga rörelseintäkter	3	64 073	6 343
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 655 309	1 581 180
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-763 544	-757 100
Övriga externa kostnader	5	-155 683	-194 802
Personalkostnader	6	-126 881	-95 353
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-488 898	-471 820
Summa rörelsekostnader		-1 535 006	-1 519 075
Rörelseresultat		120 303	62 105
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		612	698
Räntekostnader och liknande resultatposter		-171 818	-164 915
Summa finansiella poster		-171 206	-164 217
Resultat efter finansiella poster		-50 903	-102 112
Resultat före skatt		-50 903	-102 112
Årets resultat		-50 903	-102 112

h

AN
DWS
S.S.
KE

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	53 640 184	54 112 004
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	153 702	170 780
Summa materiella anläggningstillgångar		53 793 886	54 282 784

Summa anläggningstillgångar		53 793 886	54 282 784
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		300	2 890
Övriga fordringar	9	74 255	87 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	75 248	72 008
Summa kortfristiga fordringar		149 803	162 644

Kassa och bank

Kassa och bank		1 223 316	976 861
Summa kassa och bank		1 223 316	976 861
Summa omsättningstillgångar		1 373 119	1 139 505

SUMMA TILLGÅNGAR		55 167 005	55 422 289
-------------------------	--	-------------------	-------------------

W


DWS
S.S.
XG

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		42 397 000	42 397 000
Fond för yttre underhåll		358 310	343 980
Summa bundet eget kapital		42 755 310	42 740 980

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 023 885	-907 443
Årets resultat		-50 903	-102 112
Summa fritt eget kapital		-1 074 788	-1 009 555
Summa eget kapital		41 680 522	41 731 425

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	8 856 464	13 062 486
Summa långfristiga skulder		8 856 464	13 062 486

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	12	4 205 386	191 756
Leverantörsskulder		130 086	133 444
Skatteskulder		2 349	46 508
Övriga skulder		51 084	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	241 114	256 670
Summa kortfristiga skulder		4 630 019	628 378

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

55 167 005

55 422 289

h
DN
DWS
S.S.
KG

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 År
Motorvärmare + Laddstationer för Elbil	10 År

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 506 336	1 506 337
Hyror garage och parkeringsplatser	84 900	68 500
	1 591 236	1 574 837

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Överlåtelse- /Pantsättningsavgifter	7 514	5 115
Övriga intäkter	0	1 228
Försäkringsersättningar	56 559	0
	64 073	6 343

W
DN
DWS
S.S.
KG

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Uppvärmning	168 758	202 043
El	74 106	83 976
Vatten och avlopp	57 281	57 241
Sophämtning	46 016	38 448
Snöröjning/sandning	7 367	45 514
Städning	35 868	41 846
Utförda reparationer	76 109	46 253
Utfört underhåll	0	43 000
Serviceavtal Hissar/Hissbesiktningar	15 815	12 480
Trädgårdsskötsel	38 062	38 166
Brand- och Skalskydd	4 363	4 481
Fastighetsförsäkring	41 512	38 875
Samfällighetsavgift	39 801	40 280
Kommunal fastighetsavgift/Fastighetsskatt	23 562	22 704
Juridiskt konsultarvode och övriga konsultarvoden*	134 924	26 460
Förbrukningsmaterial	0	5 068
Drift passagesystem	0	10 265
	763 544	757 100

* I posten juridiskt konsultarvode och övriga konsultarvoden 2020 ingår nedlagda kostnader för jurist i samband med förhandling med PEAB angående värmeproblem med 79 175 kr, kostnader för upprättande av underhållsplan för föreningen med 49 149 kr samt material till radonmätning av fastigheten med 6 600 kr.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Tele- och datakommunikation	82 331	82 417
Revisionsarvode extern revisor	8 250	39 375
Förvaltningsarvode	44 355	43 316
Förvaltningsarvoden övriga	5 862	19 876
Administration	700	700
Förenings-/ Styrelseomkostnader	10 786	4 375
Övriga externa kostnader	3 399	4 743
	155 683	194 802

~
AM
DWS
LG 54

Not 6 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	87 689	76 858
Sociala avgifter	23 892	18 495
Ersättning för utfört arbete i föreningen	15 300	0
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	126 881	95 353

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 052 000	57 052 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 052 000	57 052 000
Ingående avskrivningar	-2 939 996	-2 468 176
Årets avskrivningar	-471 820	-471 820
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 411 816	-2 939 996
Utgående redovisat värde	53 640 184	54 112 004
Taxeringsvärden byggnader	24 800 000	24 800 000
Taxeringsvärden mark	6 400 000	6 400 000
	31 200 000	31 200 000
Bokfört värde byggnader	43 770 184	44 242 004
Bokfört värde mark	9 870 000	9 870 000
	53 640 184	54 112 004

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	170 780	0
Inköp		170 780
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 780	170 780
Årets avskrivningar	-17 078	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 078	0
Utgående redovisat värde	153 702	170 780

Handwritten signatures and initials:
DWS
SS

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	0	22
Fordran BRF Penningen (Fördelade driftskostnader)	74 255	87 724
	74 255	87 746

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	34 382	29 925
Förutbetalda Samfällighetsavgifter	9 238	10 662
Förutbetalda kostnader bredband	20 592	20 592
Förutbetalda förvaltningsarvoden	11 036	10 829
	75 248	72 008

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

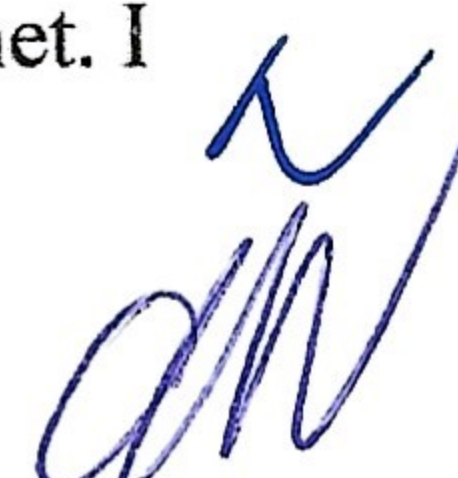
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,19	2020-06-01	0	4 750 960
Stadshypotek	1,57	2021-06-30	0	4 084 358
Stadshypotek	1,20	2022-06-01	4 323 896	4 418 924
Stadshypotek	1,15	2025-06-01	4 701 596	0
			9 025 492	13 254 242

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen. Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad amortering kommande räkenskapsår	169 028	191 756
Stadshypotek, ränta 1,57 %, bundet till 2021-06-30	4 036 358	0
	4 205 386	191 756

Av föreningens lån förfaller 4 036 358 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen som tidigare om inte kreditgivaren eller föreningen säger upp lånet. I enlighet med RevU18 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.


DWS
S.S. - KG

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna arvoden	0	53 010
Upplupna soc. avgifter	0	16 655
Förutbetalda hyror och avgifter	129 346	99 019
Upplupen värmekostnad	37 401	57 593
Upplupen kostnad el	17 239	6 404
Upplupen kostnad städning	2 989	2 989
Upplupen kostnad revision	15 000	21 000
Upplupna kostnader reparationer och underhåll	27 220	0
Övriga upplupna kostnader	11 919	0
	241 114	256 670

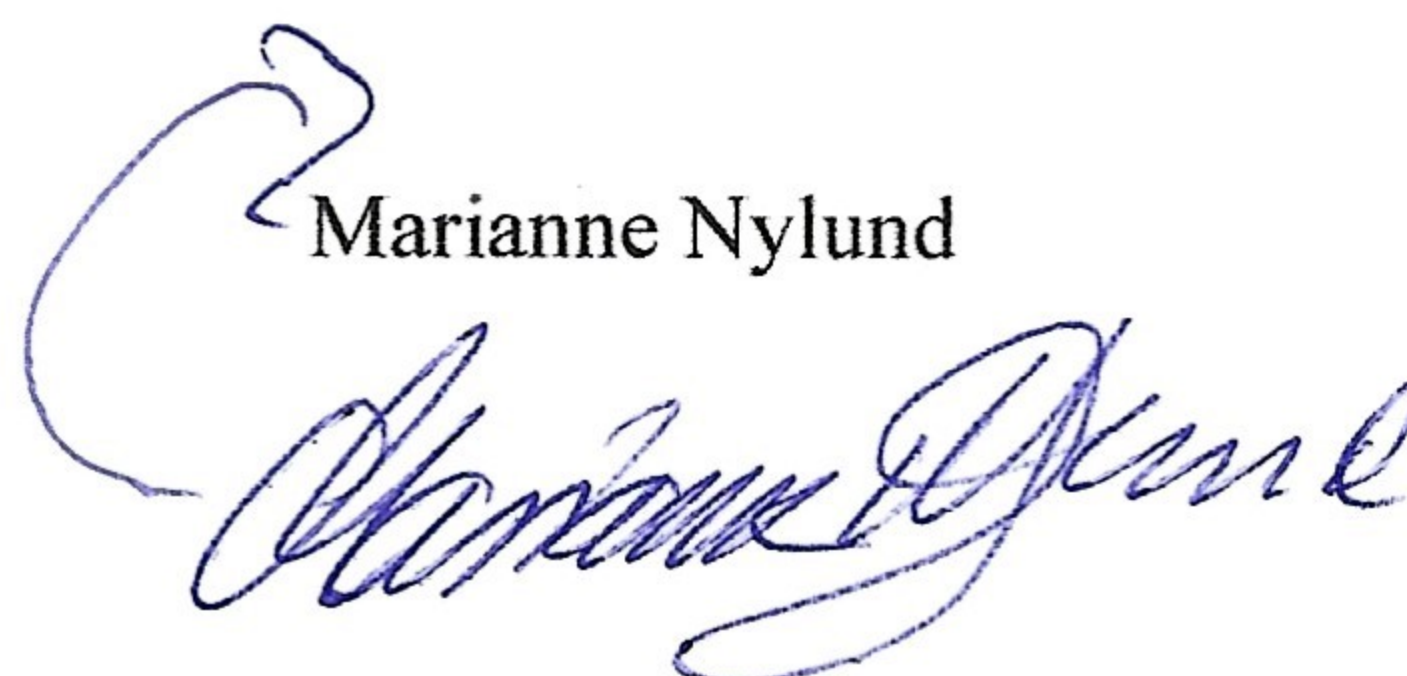
Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet (varav obelånade)	14 656 000 (0)	14 656 000 (0)
	14 656 000	14 656 000

Tumba den 18 mars 2021



Daniel Westman Stojkovic
Ordförande



Marianne Nylund



Kristina Green

Sarina Saliba



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-26



Håkan Werell
Auktoriserad revisor
Werells Revisionsbyrå AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Valvet i Tumba

Org. nr 769607-0007

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Valvet i Tumba för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om

årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Valvet i Tumba för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Tumba den 16 maj 2021

Håkan Werell

Auktoriserad revisor