

Årsredovisning

för

Brf Valvet i Tumba

769607-0007

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Revisionsberättelse	Bil.

Styrelsen för Brf Valvet i Tumba får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 gör 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 9 års perioden är 1 080 000 kr. Med hänsyn taget till tidigare avsatta medel till yttre underhållsfonden föreslås en årlig avsättning till fond för yttre underhåll med 120 000 kr/år de kommande 9 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 kommer höjas med 4 % den 1 januari 2022 för att kompensera ökande kostnader för föreningens drift.

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.

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 telefonileverantör
Elnät- och Elhandelsleverantör
Trädgårdsskötsel
Fördelning av gemensamt upphandlad snöröjning

h

Styrelse och övriga funktionärer

Sedan föreningens ordinarie stämma 2021-06-02 har styrelsen haft följande sammansättning:

Ordinarie Ledamöter

Namn		Vald t.o.m. stämman
Daniel Westman Stojkovic	Ordförande	2023
Sarina Saliba	Ledamot	2023
Yongtao Xue Franzén	Ledamot	2022

Suppleant

Jimmy Hundersmark		2022
-------------------	--	------

Revisor

Håkan Werell	Auktoriserad revisor	Werells revisionsbyrå AB
--------------	----------------------	--------------------------

Föreningen har sitt säte i Botkyrka.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2021 bytt ut samtliga entréportar och kodlås. total kostnad 311 481 kr. Vidare har rörinspektion utförts i samband med stamspolning, total kostnad 151 500 kr.

Ärendet mot PEAB angående stammarna och värmeförbrukningen som drivits av Brf Valvet och Brf Penningen har avslutats och resulterade i att PEAB ersatt samtliga stammar och renoverat värmväxlaren med förlängd garanti. Dessutom har PEAB betalat ut skadestånd för ovanligt hög värmeförbrukning tidigare på grund av fel material i stammarna. Ersättningen till Brf Valvet uppgick till 403 166 kr och blev utbetald 2021.

h

Medlemsinformation

Skatter och avgifter

Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus är under 2021 fastställd till 1 459 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 2021. Anledningen till detta är att föreningen har fått försäkringsersättning utbetald i pågående tvist med PEAB gällande värmen.

Medlemskap och överlåtelser

Vid årets början fanns 42 st medlemmar i föreningen.

Under räkenskapsåret har 3 medlemmar avflyttat och 4 nya medlemmar tillkommit.

På balansdagen 2021-12-31 fanns 43 st medlemmar i föreningens 33 bostadsrättslägenheter.

Under räkenskapsåret har 2 st (Fg år 4 st) överlåtelser beviljats av styrelsen.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 599	1 591	1 575	1 547
Resultat efter finansiella poster	-39	-51	-102	-191
Soliditet (%)	75,6	75,6	75,2	75,3
Lån/Kvm totalyta (kr)	6 662	6 835	6 935	7 032
Elkostnad/Kvm totalyta (kr)	49	39	44	48
Värmekostnad/Kvm totalyta (Kr)	91	88	106	70
Vattenkostnad/Kvm totalyta (Kr)	32	30	30	31
Kapitalkostnad/Kvm totalyta (Kr)	81	90	86	132

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)

h

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	358 310	-1 023 885	-50 903	41 680 522
Disposition av föregående års resultat:				-50 903	50 903	0
Avsättning fond Yttre UH			79 000	-79 000		0
Årets resultat					-39 364	-39 364
Belopp vid årets utgång	36 213 450	6 183 550	437 310	-1 153 788	-39 364	41 641 158

Förslag till behandling av föreningens resultat

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

balanserat resultat	-1 153 789
årets förlust	-39 364
	-1 193 153

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	120 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-356 231
i ny räkning överföres	-956 922
	-1 193 153

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

↪

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 598 616	1 591 236
Övriga rörelseintäkter	3	537 791	64 073
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 136 407	1 655 309
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 270 691	-763 544
Övriga externa kostnader	5	-168 064	-155 683
Personalkostnader	6	-93 833	-126 881
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-488 898	-488 898
Summa rörelsekostnader		-2 021 486	-1 535 006
Rörelseresultat		114 921	120 303
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		614	612
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 899	-171 818
Summa finansiella poster		-154 285	-171 206
Resultat efter finansiella poster		-39 364	-50 903
Resultat före skatt		-39 364	-50 903
Årets resultat		-39 364	-50 903

h

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	53 168 364	53 640 184
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	136 624	153 702
Summa materiella anläggningstillgångar		53 304 988	53 793 886

Summa anläggningstillgångar

53 304 988 53 793 886

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	300
Övriga fordringar	9	102 693	74 255
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	78 431	75 248
Summa kortfristiga fordringar		181 124	149 803

Kassa och bank

Kassa och bank		1 603 272	1 223 316
Summa kassa och bank		1 603 272	1 223 316
Summa omsättningstillgångar		1 784 396	1 373 119

SUMMA TILLGÅNGAR

55 089 384 55 167 005

4

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 397 000	42 397 000
Fond för yttre underhåll		437 310	358 310
Summa bundet eget kapital		42 834 310	42 755 310
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 153 789	-1 023 885
Årets resultat		-39 364	-50 903
Summa fritt eget kapital		-1 193 153	-1 074 788
Summa eget kapital		41 641 157	41 680 522
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	8 351 596	8 856 464
Summa långfristiga skulder		8 351 596	8 856 464
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	4 378 868	4 205 386
Leverantörsskulder		108 294	130 086
Skatteskulder		2 203	2 349
Övriga skulder		50 279	51 084
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	556 987	241 114
Summa kortfristiga skulder		5 096 631	4 630 019
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 089 384	55 167 005

h

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

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Årsavgifter bostäder	1 506 336	1 506 336
Hyror garage och parkeringsplatser	92 280	84 900
	1 598 616	1 591 236

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Överlåtelse- /Pantsättningsavgifter	5 930	7 514
Erhållna skadestånd	403 166	0
Försäkringsersättningar	128 695	56 559
	537 791	64 073

h

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Uppvärmning	173 364	168 758
El	93 010	74 106
Vatten och avlopp	60 487	57 281
Sophämtning	49 740	46 016
Snöröjning/sandning	41 337	7 367
Städning	35 868	35 868
Utförda reparationer *	526 682	76 109
Serviceavtal Hissar/Hissbesiktningar	19 977	15 815
Trädgårdsskötsel	26 675	38 062
Brand- och Skalskydd	4 956	4 363
Fastighetsförsäkring	46 449	41 512
Samfällighetsavgift	42 585	39 801
Kommunal fastighetsavgift/Fastighetsskatt	24 057	23 562
Juridiskt konsultarvode och övriga konsultarvoden **	121 565	134 924
Förbrukningsmaterial, förbrukningsinventarier	3 939	0
	1 270 691	763 544

* I reparationskostnader ingår kostnad för entreportar och portkodlås, 311 481 kr samt rörinspektion i samband med stamspolning, 151500 kr.

** I posten juridiskt konsultarvode och övriga konsultarvoden 2021 ingår bland annat nedlagda kostnader för jurist i samband med förhandling med PEAB angående värmeproblem med 82 486 kr, OPTRA sakkunnigutlåtande gällande fjärrvärmekulvert 26 326 kr.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Tele- och datakommunikation	82 470	82 331
Revisionsarvode extern revisor	12 469	8 250
Förvaltningsarvode	45 125	44 355
Förvaltningsarvoden övriga	7 850	5 862
Administration	0	700
Förenings-/ Styrelseomkostnader	5 975	10 786
Övriga externa kostnader	14 175	3 399
	168 064	155 683

✓

Not 6 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	71 400	87 689
Sociala avgifter	22 433	23 892
Ersättning för utfört arbete i föreningen	0	15 300
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	93 833	126 881

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 052 000	57 052 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 052 000	57 052 000
Ingående avskrivningar	-3 411 816	-2 939 996
Årets avskrivningar	-471 820	-471 820
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 883 636	-3 411 816
Utgående redovisat värde	53 168 364	53 640 184
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	43 298 364	43 770 184
Bokfört värde mark	9 870 000	9 870 000
	53 168 364	53 640 184

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	170 780	170 780
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 780	170 780
Ingående avskrivningar	-17 078	0
Årets avskrivningar	-17 078	-17 078
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 156	-17 078
Utgående redovisat värde	136 624	153 702

Not 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Fordran BRF Penningen (Fördelade driftskostnader)	102 693	74 255
	102 693	74 255

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	36 201	34 382
Förutbetalda Samfällighetsavgifter	10 360	9 238
Förutbetalda kostnader bredband	20 592	20 592
Förutbetalda förvaltningsarvoden	11 278	11 036
	78 431	75 248

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	1,20	2022-06-01	0	4 323 896
Stadshypotek	1,15	2025-06-01	4 651 596	4 701 596
Stadshypotek	0,93	2026-06-30	3 850 000	0
			8 501 596	9 025 492

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

	2021-12-31	2020-12-31
Beräknad amortering kommande räkenskapsår	245 028	169 028
Stadshypotek, ränta 1,57 %, bundet till 2021-06-30	0	4 036 358
Stadshypotek, ränta 1,2%, bundet till 2022-06-01	4 133 840	0
	4 378 868	4 205 386

Av föreningens lån förfaller 4 228 868 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.

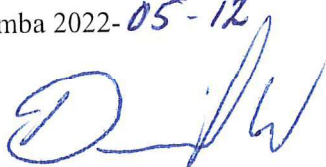
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	137 017	129 346
Upplupen värmekostnad	63 488	37 401
Upplupen kostnad el	16 753	17 239
Upplupen kostnad städning	2 989	2 989
Upplupen kostnad revision	15 000	15 000
Upplupna kostnader reparationer och underhåll	311 481	27 220
Övriga upplupna kostnader	10 259	11 919
	556 987	241 114

Not 14 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet (varav obelånade)	14 656 000 (0)	14 656 000 (0)
	14 656 000	14 656 000

Tumba 2022-05-12



Daniel Westman Stojkovic
Ordförande



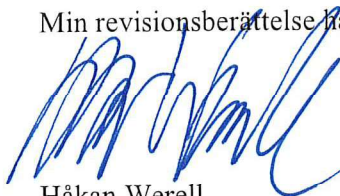
Sarina Saliba

Yongtao Xue Franzén



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-05-12



Håkan Werell
Auktoriserad revisor

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 2021.

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 2021 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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

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 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 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 2021 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 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 överträdelse 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 12 maj 2022

Håkan Werell

Auktoriserad revisor