

**Årsredovisning**  
för  
**BRF Valnöten 11**

716421-6280

Räkenskapsåret

2021

*af*

Styrelsen för BRF Valnöten 11, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-08-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-15 hos Bolagsverket. Brf Valnöten 11 förvärvade den 1 september 2000 fastigheten Valnöten 11. Fastigheten är belägen vid korsningen Hantverkargatan/Södra Agnegatan och är bebyggd med ett gathus och ett gårdshus.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

I fastighetens byggnader finns 43 bostadslägenheter varav en är uthyrd som privatbostad och 42 upplåtna med bostadsrätt samt 8 lokaler för kommersiella hyresgäster.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Valnöten 11	2000	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1885-86 och består av 2 flerbostadshus i 4-6 våningar ovan mark med inredd källarvåning.

Byggnadernas uthyrbara yta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 3 641 kvadratmeter, varav 2 705 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 936 kvadratmeter utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
6	9	23	1	3

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### **Byggnadernas tekniska status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades hösten 2017 där större arbeten sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen är ett utmärkt verktyg för att skapa trygghet i boendet och säkra fastighetens värde över tiden.

### **Förvaltning**

Ekonomisk förvaltning har skötts av Botema Fastighets AB.

Teknisk förvaltning har skötts av BK fastighetsservice AB.

### **Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år**

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Renovering av trapphusen	1995
Nya balkonger	2003-2006
Nya entrédörrar (Södra Agnegatan 24)	1995
Omputsning av fasad	1995, 2010 och 2011
Installation av fjärrvärme	1995
Rörstambyte	1995
Elstambyte	1995
Energi- och ljudisolerade fönster, delvis	1995
Renovering av fönster	2008
Injustering av värmesystemet med pumpbyte	2012-2013
Ommålning av taket	2012
Renovering av tvättstuga/soprum och hantverkar-WC	2015
Iordningställande av styrelserum	2015
Installation av fiber för bredband	2015
Renovering av golv i trapphus 24	2016
Renovering av trapphus 30A	2016
Hissarnas maskineri, 30, 32, 24	2016
Renovering av trapphus 30, 32, 24	2017
Ombyggnation av undercentral	2017
Fönstermålning plan 3-5	2018

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt efter dess slut och utförda underhållsarbeten**

*Nedanstående åtgärder har genomförts under året*

En del avloppsrör har bytts i källaren efter vattenläcka, vattenläckan fick också till följd att Oleole tvingades stänga någon vecka innan jul, arbetet för att laga och återställa fortgick hos dem ända in i mars månad 2022. Bättringsmålning i trapphus gjordes under hösten. Tvättstugan uppgraderades med nya och fler maskiner. Verksamheten under 2022 har fortlöpt planenligt.

### *Hyseslokaler*

Den relativt lilla hyresfordran som uppstod i samband med coronavirusets framfart återbetalades under året. Under slutet av året stod det klart att Plastgosisisten FH Hansen lämnar sitt kontor i förtid Södra Agnegatan, Bröd och Salt tar över den ytan och anpassar ytan till ett "co-working" ställe i direkt anslutning till deras café. För närvarande finns inga vakanser.

#### *Åtgärder inom egenkontroll och energieffektivisering*

Brf Valnöten 11 har ett kvalitets-, miljö- och arbetsmiljösystem som skall verka för en säker och hälsosam miljö för boende och lokalhyresgäster och andra som påverkas av vår verksamhet.

Genom att organisatoriskt precisera ansvarsområden inom styrelsen genomförs egenkontroller som skall säkerställa att ställda krav i Plan- och Bygglagen, Miljöbalken, Arbetsmiljölagen samt Lagen om skydd mot olyckor efterföljs.

Detta sker inom vår egen verksamhet och genom att delegera ansvaret till våra lokalhyresgäster och deras verksamheter samt till de företag vi anlitar inom den tekniska förvaltningen.

Inom kvalitets- och miljöarbetet i styrelsen analyseras behov av reparationer, renoveringar och förbättringar av säkerheten och beslut om åtgärd överförs till underhållsplanen.

Genom att möjlighet ges för medverkan i kurser och föreläsningar tillförs styrelsen nya kunskaper och får del av frågor som rör kvalitets-, miljö-, arbetsmiljö- och brandskyddsarbetet.

Vid ändringar i lägenheter, som kräver styrelsens godkännande, ställs krav att arbetena upphandlas med relevanta avtal och utförs enligt gällande lagar och bestämmelser. Entreprenören ska inneha föreskrivna försäkringar och utför begärda egenkontroller.

Föreningens långsiktiga underhållsarbete fortsätter. Styrelsen arbetar efter en underhållsplan som sträcker sig fram till 2049, årligen uppdateras och justeras denna.

#### *Kostnadseffektivitet*

Kostnadseffektiviteten är i ständig fokus. Styrelsen arbetar förebyggande för att undvika framtida kostnader. Föreningens leverantörer väljs med omsorg. Avtalen följs upp och utvärderas kontinuerligt.

Upphandling av större renoveringar sker efter anbudsfordran med förfrågningsunderlag som grund. Styrelsen samlar kontinuerligt information om de åtgärder som genomförts i varje lägenhet där godkännande av ändringen krävts från styrelsen.

Allmän information av betydelse för medlemmarna finns på föreningens hemsida ([brfvalnoten11.se](http://brfvalnoten11.se)).

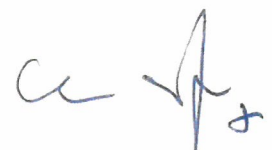
#### **Medlemsinformation**

Av föreningens medlemslägenheter har 5 st överlåtits under året 2021.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap. Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke. I samband med andrahandsuthyrning tar föreningen ut en avgift

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift och pantsättningsavgift debiteras köparen. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.



### Styrelsen

Vid stämman 2021-06-23 valdes styrelsen.  
Styrelsen har haft följande sammansättning:

Robert Hector	Ordförande
Catrin Huldt	Ledamot
Carl Lindberg	Ledamot
Martin Sundberg	Ledamot
Mattias Nilsson	Suppleant
Lena Herder	Suppleant

Robert Hector har under hela 2021 varit ordförande.

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

### Revisor

BDO Mälardalen AB med auktoriserad revisor Bo Johansson som huvudansvarig revisor.

### Valberedning

Ulrika Norlin, Mikael Inglander

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-23.

### Föreningens ekonomi

Ett stort arbete har sedan tidigare lagts ner av styrelsen på att få en mer förutsägbar och transparent avgiftsnivå med hänsyn till vår förenings villkor. Detta har gjorts bland annat genom att sätta en långsiktig budget som bygger på den budget som vår ekonomiske förvaltare Botema producerar en gång per år, med justeringar för att bättre passa våra långsiktiga villkor som vi i styrelsen kan bedöma dem idag. Dessa justeringar går igenom årligen liksom den långsiktiga budgeten i övrigt, då bedömning av långsiktiga villkor kan, och rimligtvis kommer, förändras på sikt.

#### *Föreningens kassa och lån*

Föreningens kapitalstruktur ses regelbundet över av styrelsen med hänsyn till vår balansräkning i övrigt och förväntade kassaflöden. För att klara kassaflödet har föreningen banklån och en kassa.  
Vid årsskiftet uppgick föreningens sammanlagda totala skuld till 34.000.000 Sek.

Handelsbanken 21.500.000 Sek. Ränta rörlig Stibor 3 månader + 0,39%, men lägsta referensränta 0%.

Handelsbanken 12.500.000 Sek. Ränta bunden 2025-10-30 0,59%

Kassan uppgick vid årsskiftet till cirka 1.400.000 Sek.

Vid motsvarande tid 2020 var totalskulden 34.500.000 Sek och kassan uppgick till 1.000.000 Sek

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rörelsens intäkter	3 174	3 310	3 342	3 146	3 258
Resultat efter finansiella poster	41	309	319	-1 310	-1 973
Soliditet (%)	77	77	77	68	69
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr)	0	215	215	215	282

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Disp av föreg års resultat</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Medlemsinsatser	41 311 721			41 311 721
Uppskrivningsfond	81 361 004			81 361 004
Fond för yttre underhåll	468 000		234 000	702 000
Balkongfond	57 915		8 820	66 735
Balanserat resultat	-5 807 600	308 634	-234 000	-5 732 966
Årets resultat	308 634	-308 634	41 147	41 147
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>117 699 674</b>	<b>0</b>	<b>49 967</b>	<b>117 749 641</b>

### **Behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-5 732 966
årets resultat	41 147
	<b>-5 691 819</b>

behandlas så att avsättes till underhållsfond	234 000
balkongfond	8 745
i ny räkning överföres	-5 934 564
	<b>-5 691 819</b>

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

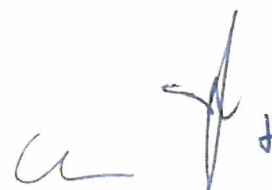
<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	3 139 493	3 277 131
Övriga rörelseintäkter	2	34 009	33 323
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 173 502</b>	<b>3 310 454</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 184 707	-935 999
Driftskostnader	4	-703 139	-686 123
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-143 950	-218 823
Personalkostnader	6	-128 278	-118 278
Avskrivningar	7	-768 008	-768 008
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 928 082</b>	<b>-2 727 231</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>245 420</b>	<b>583 223</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-204 273	-274 589
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-204 273</b>	<b>-274 589</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>41 147</b>	<b>308 634</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>41 147</b>	<b>308 634</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	151 721 216	152 489 224
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>151 721 216</b>	<b>152 489 224</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>151 721 216</b>	<b>152 489 224</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2	0
Övriga fordringar		35 003	19 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 462	60 692
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>97 467</b>	<b>80 641</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 398 871	1 007 761
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 398 871</b>	<b>1 007 761</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 496 338</b>	<b>1 088 402</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>153 217 554</b>	<b>153 577 626</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		41 311 721	41 311 721
Uppskrivningsfond		81 361 004	81 361 004
Balkongfond		66 735	57 915
Fond för yttre underhåll		702 000	468 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>123 441 460</b>	<b>123 198 640</b>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-5 732 966	-5 807 600
Årets resultat		41 147	308 634
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-5 691 819</b>	<b>-5 498 966</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>117 749 641</b>	<b>117 699 674</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	12 500 000	34 500 000
Övriga skulder	10	631 200	631 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 131 200</b>	<b>35 131 200</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	21 500 000	0
Leverantörsskulder		214 144	96 616
Skatteskulder		11 770	39 088
Övriga skulder		206 159	152 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		404 640	458 298
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 336 713</b>	<b>746 752</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>153 217 554</b>	<b>153 577 626</b>



## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens anskaffningsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

#### 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 skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Reparation gård	20
Fönsterrenovering	20
Fasadrenovering	20

#### Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsens intäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

### Not 1 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	334 531	669 062
Hyror bostäder	116 156	114 103
Hyror lokaler	2 688 807	2 493 965
	<b>3 139 494</b>	<b>3 277 130</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Överlåtelseavgift och pant.avg	6 726	6 860
Brandkontoret	11 000	10 500
Övr ersättningar och intäkter	4 375	0
Ersättning andrahandsuthyrning	11 908	15 963
	<b>34 009</b>	<b>33 323</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2021	2020
Övriga reparationer	-309 073	-157 720
El	-98 275	-64 774
Värme	-569 119	-499 962
Vatten och avlopp	-127 070	-134 474
Sophämtning/renhållning	-53 316	-44 696
Källsortering	-27 855	-34 373
	<b>-1 184 708</b>	<b>-935 999</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Städning	-111 034	-108 199
Obl besiktningkost OVK,hiss	-5 601	-4 613
Hisservice	-50 003	-57 229
Entrémattor	-9 725	-9 469
Övriga fastighetskostnader	-28 331	-24 540
Fastighetsförsäkring	-80 034	-77 434
Kabel-tv	-39 750	-39 634
Bredband	-56 310	-56 244
F-skötsel	-45 001	-44 156
Fastighetsskatt	-258 737	-257 447
Snöröjning	-18 613	-7 159
	<b>-703 139</b>	<b>-686 124</b>

**Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Revisionsarvoden	-36 764	-38 941
Fastighetsförvaltning	-85 630	-86 388
Möteskostnader	-5 580	-1 976
Konsultarvoden	-7 525	-83 640
Bankkostnader	-3 575	-2 890
Föreningsavg,	-4 876	-4 987
	<b>-143 950</b>	<b>-218 822</b>

**Not 6 Personalkostnader**

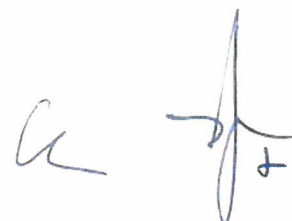
	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Personalkostnader	-100 000	-90 000
Löner till kollektivanställda	-28 278	-28 278
	<b>-128 278</b>	<b>-118 278</b>

**Not 7 Avskrivningar**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Byggnad	-617 426	-617 426
Ombyggnad	-150 582	-150 582
	<b>-768 008</b>	<b>-768 008</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början	161 800 000	120 750 641
Årets uppskrivning	0	41 049 359
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>161 800 000</b>	<b>161 800 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-10 425 585	-9 808 159
Årets avskrivningar enligt plan	-617 426	-617 426
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-11 043 011</b>	<b>-10 425 585</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>150 756 989</b>	<b>151 374 415</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	68 200 000	68 200 000
Mark	93 600 000	93 600 000
	<b>161 800 000</b>	<b>161 800 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	142 200 000	142 200 000
Lokaler	19 600 000	19 600 000
	<b>161 800 000</b>	<b>161 800 000</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad</b>		
Vid årets början	3 014 628	3 014 628
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>3 014 628</b>	<b>3 014 628</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-1 899 820	-1 749 238
Årets avskrivningar enligt plan	-150 582	-150 582
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 050 402</b>	<b>-1 899 820</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>964 226</b>	<b>1 114 808</b>
<b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark</b>		
Byggnader och mark	150 756 989	151 374 415
Ombyggnad	964 226	1 114 808
	<b>151 721 215</b>	<b>152 489 223</b>



### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	0,59	2025-10-30	12 500 000	12 500 000
SEB	0,67	2021-03-28	0	11 000 000
SEB	0,50	2021-03-28	0	11 000 000
Stadshypotek	0,39	2022-03-28	21 500 000	0
			<b>34 000 000</b>	<b>34 500 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			21 500 000	0

Från 2020 klassificeras lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen. Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga dem vid villkorsändringsdatum.

### Not 10 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Hysesdeposition	631 200	631 200
	<b>631 200</b>	<b>631 200</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	47 048 750	47 048 750
	<b>47 048 750</b>	<b>47 048 750</b>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

## Underskrifter

Stockholm

2022-05-19

Robert Hector  
Ordförande

Martin Sundberg

Carl Lindberg

Catrin Huldt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-19

BDO Mälardalen AB

Bo Johansson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Valnötén 11

+

Org.nr. 716421-6280

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Valnötén 11 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi 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". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt 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 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

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 alltså 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 uti-

från dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på 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 min 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 Valnöten 11 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 Brf Valnöten 11 enligt god revisionssed 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.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande

om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2022-05-19

BDO Mälardalen AB

  
Ed Johansson  
Auktoriserad revisör

BDO Mälardalen AB  
Auktoriserad revisor Bo Johansson  
Box 24193

104 51 Stockholm

Stockholm 19 maj 2022

### Ledningens uttalande till föreningens revisor i anslutning till revision av årsredovisningen

Detta uttalande lämnas i anslutning till Er revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Valnöten 11 för det räkenskapsår som avslutas 2021-12-31 och syftar till att ge uttryck för vår uppfattning om huruvida årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per 2021-12-31 samt resultatet av verksamheten för det räkenskapsår som avslutats per detta datum enligt god redovisningssed i Sverige.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen.

Vi bekräftar utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

#### *Finansiella rapporter*

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget, särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt god redovisningssed i Sverige.
- Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen, däribland sådana som beräknas till verkligt värde, är rimliga.
- Närstående relationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt god redovisningssed i Sverige.
- För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt god redovisningssed i Sverige kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Det föreligger inga felaktigheter som inte har rättats i de finansiella rapporterna.

#### *Lämnad information*

- Vi har försett er med
  - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och annat,
  - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
  - obegränsad tillgång till personer inom föreningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar företaget och inbegriper
  - föreningens ledning,
  - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, och
  - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.

- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningens finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
- Vi har upplyst er om vilka föreningens närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.
- IT-system som hanterar finansiella transaktioner är utan fel som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt samt att inga IT-relaterade risker föreligger som kan äventyra föreningens fortlevnad.
- Vi har upplyst er om alla pågående eller potentiella tvister som vi känner till som kan ha betydelse för föreningens finansiella rapporter



Robert Hector

Styrelsens ordförande