

Årsredovisning för
Brf Vålbehaget
769620-9670

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Noter till resultaträkning	12-13
Noter till balansräkning	13-14
Övriga noter	15
Underskrifter	16

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vålbehaget

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vålbehaget (769620-9670) får härmed avge Årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter 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 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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas i kassaflödesanalysen.

Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna återfinns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-01-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-01-30 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-03 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsfakta

Föreningen äger fastigheten Vålbehaget 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Elersvägen 42-52 (jämna nr), Hornsbergs Strand 91-101 (udda nr), Lars Forssells gata 31, 33 samt Sara Lidmans gata 2, 4 och 6.

Fastigheten bebyggdes år 2010 och består av 1 flerbostadshus. Vårdeåret är 2012. Under 2015 förvärvades 15 parkeringsplatser i Fastighet Leendet GA:1 i Stockholm, tillhörande Brf Västermalmsterrassen. Förvärvet skedde genom en så kallad tredimensionell

fastighetsbildning. Föreningen äger därmed 2/25 av gemensamhetsanläggningen i Leendet GA:1.

Fastighetsinnehavet specificeras i nedanstående tabell:

<i>Antal</i>	<i>Benämning</i>	<i>Total yta (kvm)</i>
225	lägenheter, bostadsrätt	19.269
5	lokaler, hyresrätt	555
1	garage, hyresrätt	3.010
1	garage, hyresrätt	180
Totalt		23.014

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme, bergvärme, luft- och vattenburet värmesystem med radiatorer och konvektorer.

Verksamhet i lokalerna

Följande verksamhet bedrivs i lokalerna:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta m²</i>	<i>Löptid, hyresavtal</i>
Hornsbergs Strandkrog AB (Texas Longhorn)	110	2021-03-31
Tokyo Thmey AB	64	2022-04-30
Stranden Bar & Matsal AB	200	2026-03-31
Stranden Bar & Matsal AB	58	2022-06-30
Kristinebergs Strand AB (Piren)	122	2023-03-31
Välbehaget Bostad AB, garage	3.010	2022-01-31
Välbehaget Bostad AB, garage 15 platser	180	2025-10-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-15. På stämman deltog 64 medlemmar, varav 46 röstberättigade.

Styrelsen

Styrelsen har utgjorts av:

Olle Kestad	Ordförande
Roger Björk	Ledamot
Eva-Britt Blomé	Ledamot
Marie Jänes	Ledamot
Per-Olof Nilsson	Ledamot
Anita Ericsson	Suppleant
Michael Forvass	Suppleant
Mats Högström	Suppleant
Björn Samuelsson	Suppleant

Firman tecknas av styrelsens ordinarie ledamöter två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Till revisor valdes revisionsbyrån KPMG.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Bosse Carlsson, Rickard Bruvik, Charlotta Nilsson samt Clare Mills.

Teknisk status

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>
Teknisk förvaltning	Etcon Fastighetsteknik AB
Fastighetsskötsel	Etcon Fastighetsteknik AB
Städning	Städgladen AB
Hissavtal	Kone AB
Bredband/TV/Tele	Ownit AB
El, nät	Ellevio AB
El, förbrukning	Skellefteå Kraft AB (grön el)
Värme	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Stockholm Avfall AB samt Veolia Recycling Solutions Sweden AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Per 1/1 2019 justerades priserna för medlemmars nyttjande av el samt kall- och varmvatten, till följd av högre priser på marknaden.

Under året har lokalhyresgästen Stranden Bar & Matsal AB som hyr 2 lokaler, sagts upp i förtid på grund av störningar. Uppsägningen har beivrats varför ärendet gått vidare till domstol. Föreningen biträds av advokatfirman Creo.

Stockholms Tingsrätt meddelade 2020-05-08 dom i målet (T-12933), där föreningens talan ogillades. Se vidare under not 13, väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Vidare har ett lokalhyresavtal omförhandlats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 225

Överlåtelser under året: 23 (18)

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 387 (Har rättats med från förra året)
Tillkommande medlemmar: 38
Avgående medlemmar: 39

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 385

Ekonomi

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	14 435	14 358	14 665	15 374
Resultat efter fin. poster (tkr)	1 192	1 675	1 573	1 699
Soliditet (%)	85	85	85	84
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	548	549	566	609
Hyror/m ² hyresrättsyta lokaler	3 247	3 160	3 181	3 008
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 704	9 704	9 704	10 068
Elkostnad/m ² totalyta	70	74	63	59
Värmekostnad/m ² totalyta	44	41	39	40
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	14	16	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	103	104	110	158

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 19.269 m² bostäder och 555 m² lokaler. Garageyta totalt 3.190 m² är medräknad i nyckeltal som beräknas på totalyta.

Lån

Föreningen redovisar under räkenskapsåret 2019 lån som förfaller inom tolv månader från räkenskapsårets slut, som kortfristig skuld. Det är troligt att dessa lån kommer att förlängas.

Fastighetsunderhåll

Styrelsen genomför tillsammans med föreningens tekniska konsult årligen en utförlig genomgång och uppdatering av bostadsrättsföreningens underhållsplan. Underhållsplanen redovisar alla byggdelar i fastigheten. Dessa byggdelar anges i antal och kostnadsberäknas för utbyte eller renovering och bedömning sker när i tiden åtgärden bör utföras. Kostnaderna tas fram på 25 års sikt varvid en årlig kostnad kan beräknas fram, vilken blir underlag till budget.

Då föreningens hus är relativt nybyggt (år 2012) kommer sannolikt inga större investeringsåtgärder som stambyte, fasad- och takrenovering etc att behöva utföras inom den närmaste 10-20 årsperioden. Föreningens medlemmar kan få ta del av underhållsplanen efter begäran till styrelsen.

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	672 801 500	367 067 500	2 226 446	4 578 907	1 674 924	1 048 349 277
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			578 070	-578 070		
Balanseras i ny räkning				1 674 924	-1 674 924	
Årets resultat					1 192 094	1 192 094
Belopp vid						
årets utgång	672 801 500	367 067 500	2 804 516	5 675 761	1 192 094	1 049 541 371

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	5 675 761
Årets resultat	1 192 094
Totalt	<hr/> 6 867 855
Avsättning till yttre fond	
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	6 867 855
Summa	<hr/> 6 867 855

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	14 435 043	14 357 552
Övriga rörelseintäkter	3	2 561 228	2 310 538
Summa rörelseintäkter		16 996 271	16 668 090
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-6 570 395	-5 673 901
Övriga externa kostnader	5	-34 010	-86 201
Personalkostnader och arvoden	6	-308 589	-311 959
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 520 332	-6 520 332
Summa rörelsekostnader		-13 433 326	-12 592 393
Rörelseresultat		3 562 945	4 075 697
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63 665	34 149
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 434 516	-2 434 922
Summa finansiella poster		-2 370 851	-2 400 773
Resultat efter finansiella poster		1 192 094	1 674 924
Resultat före skatt		1 192 094	1 674 924
Årets resultat		1 192 094	1 674 924

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	1 214 514 685	1 220 922 457
Inventarier, maskiner och installationer	8	317 289	429 849
Summa materiella anläggningstillgångar		1 214 831 974	1 221 352 306
Summa anläggningstillgångar		1 214 831 974	1 221 352 306
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		70 810	633 394
Övriga fordringar		48 864	271 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		833 469	721 429
Summa kortfristiga fordringar		953 143	1 625 948
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		24 844 288	15 961 958
Summa kassa och bank		24 844 288	15 961 958
Summa omsättningstillgångar		25 797 431	17 587 906
SUMMA TILLGÅNGAR		1 240 629 405	1 238 940 212

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 039 869 000	1 039 869 000
Fond för yttre underhåll		2 804 516	2 226 446
Summa bundet eget kapital		1 042 673 516	1 042 095 446
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 675 761	4 578 907
Årets resultat		1 192 094	1 674 924
Summa fritt eget kapital		6 867 855	6 253 831
Summa eget kapital		1 049 541 371	1 048 349 277
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	98 000 000	187 000 000
Summa långfristiga skulder		98 000 000	187 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		89 000 000	-
Leverantörsskulder		915 167	601 693
Skatteskulder		40 743	310 505
Övriga skulder		317 335	503 476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 814 789	2 175 261
Summa kortfristiga skulder		93 088 034	3 590 935
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 240 629 405	1 238 940 212

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 562 945	4 075 697
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	6 520 332	6 520 332
	10 083 277	10 596 029
Erhållen ränta	63 665	34 149
Erlagd ränta	-2 434 516	-2 434 922
	-2 370 851	-2 400 773
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning/Minskning av rörelsefordringar	672 805	195 922
Ökning/Minskning av rörelseskulder	497 098	273 615
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 882 329	8 664 793
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	8 882 329	8 664 793
Likvida medel vid årets början	15 961 959	7 297 166
Likvida medel vid årets slut	24 844 288	15 961 959

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Byggnad	100 år	100 år
Bredband	3 år	3 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	10 566 744	10 583 739
Hyror	1 802 305	1 753 641
Hyror garage (blockuthyrty)	2 065 994	2 020 172
	14 435 043	14 357 552

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Kabel-TV intäkter	540 000	540 000
Tillägg för vatten/värme-förbrukning	815 310	898 136
Elintäkter	1 076 927	652 850
Serviceavgifter, moms	38 291	37 083
Överlåtelse/pantsättning	34 993	35 536
Erhållna bidrag	55 433	146 829
Övrigt	274	104
Summa	2 561 228	2 310 538

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	355 851	336 813
Städning	227 878	172 825
Tillsyn, besiktning, kontroller	50 444	46 256
Trädgårdsskötsel	63 469	68 484
Snöröjning	93 975	35 574
Reparationer	176 028	264 182
El	1 618 105	1 699 054
Uppvärmning	1 009 756	946 442
Vatten	308 601	319 790
Sophämtning	417 146	427 084
Försäkringspremie	199 986	176 533
Avgäld	26 638	-
Fastighetsskatt lokaler	316 000	286 620
Fastighetsskatt lokaler korrigerig tidiigare år	32 640	
Övriga fastighetskostnader	155 260	164 697
Kabel-tv/Bredband/IT	579 921	387 736
Förvaltningsarvode ekonomi	161 031	216 030
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 625	200
Panter och överlåtelse	87 560	-
Förvaltningsarvode teknik	-	23 537
Teknisk förvaltning utöver avtal	26 389	4 359
Juridiska åtgärder	209 375	-
Övriga externa tjänster	12 430	19 970
	6 134 108	5 596 186
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	39 564	-
Installationer	9 740	-

Värme	18 048	-
Ventilation	243 695	71 848
Lås	-	5 867
Fasader	9 957	-
Balkonger	27 964	-
Garage	87 319	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	6 570 395	5 673 901

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon / Bredband	6 390	7 573
Konsultarvode	-	52 008
Revisionarvode	27 620	26 620
Summa	34 010	86 201

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	240 000	240 000
Sociala kostnader	68 589	71 959
	308 589	311 959

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	640 777 506	640 777 506
-Mark	618 704 885	618 704 885
	1 259 482 391	1 259 482 391
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-38 559 933	-32 152 161
-Årets avskrivning enligt plan	-6 407 772	-6 407 772
	-44 967 705	-38 559 933
Redovisat värde vid årets slut	1 214 514 686	1 220 922 458

Taxeringsvärde

Byggnader	494 400 000	436 400 000
Mark	439 200 000	320 262 000
	933 600 000	756 662 000

Bostäder	902 000 000	728 000 000
Lokaler	31 600 000	28 662 000
	<u>933 600 000</u>	<u>756 662 000</u>

Värdeår 2012.

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>736 897</u>	<u>736 897</u>
	736 897	736 897
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-307 048	-194 488
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-112 560</u>	<u>-112 560</u>
	-419 608	-307 048
Redovisat värde vid årets slut	<u>317 289</u>	<u>429 849</u>

Not 9 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Sparkonto	22 114 124	14 051 857
Avräkningskonto Fastighetsägarna	<u>2 730 164</u>	<u>1 910 101</u>
Summa	<u>24 844 288</u>	<u>15 961 958</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
SEB	2020-01-28	1,26%	89 000 000		89 000 000
Stadshypotek	2021-01-30	1,51%	50 000 000		50 000 000
Stadshypotek	2022-01-30	1,16%	<u>48 000 000</u>		<u>48 000 000</u>
			<u>187 000 000</u>		<u>187 000 000</u>

Varav kortfristig del -89 000 000

Den kortfristiga delen kommer att omsättas till nytt lån under 2020

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	215 000 000	215 000 000
Summa ställda säkerheter	215 000 000	215 000 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna sänktes med 10% 1 januari 2020. Sänkningen kunde genomföras tack vare den låga räntenivån på marknaden och föreningens ekonomiskt goda ställning.

1 januari 2020 övergick föreningen till komponentavskrivning enligt K3-reglerna. Detta innebär att avskrivning sker enligt beräknad livslängd för byggnadens olika delkomponenter.

Ett lån hos SEB på 89 MSEK förföll 28 januari 2020. Efter amortering på 24 msek upptogs ett nytt lån hos SEB på 65 msek med en löptid på 3 år till en ränta på 0,60%.

Från mars månad drivs lokalhyresgästen Texas Longhorn i ny regi.

Per 2020-05-08 meddelade Stockholms Tingsrätt dom i tvisten mellan föreningen och lokalhyresgäst. Föreningens talan ogillades, varför föreningen tilldömdes att ersätta lokalhyresgästens rättegångskostnader, vilka uppgår till 566.586 kr. Föreningens försäkring beräknas täcka hälften av motpartens rättegångskostnader.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

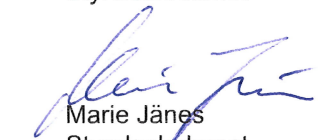
Stockholm 12/5 2020



Olle Kestad
Styrelseledamot



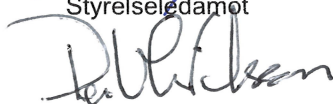
Eva-Britt Blomé
Styrelseledamot



Marie Jänes
Styrelseledamot



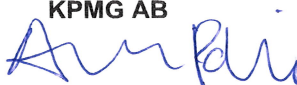
Roger Björk
Styrelseledamot



Per-Olof Nilsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den Stockholm 12/5 2020

KPMG AB



Alexander Palmér
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vålbehaget, org. nr 769620-9670

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vålbehaget för år 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vålbehaget för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 försumelse 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.

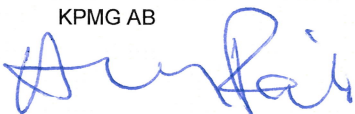
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Föreningen har vid flera tillfällen inte betalat skatter och avgifter i rätt tid.

Solna den 12 maj 2020

KPMG AB



Alexander Palmér

Auktoriserad revisor