

Årsredovisning
för
BRF Valnöten 11

716421-6280

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för BRF Valnöten 11, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 4114 kvadratmeter, varav 3178 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 fastighetservice 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 och utförda underhållsarbeten

Nedanstående åtgärder har genomförts under året

Stamspolning av avlopp genomfördes under hösten. För berörda lägenheter med kakelugn eller öppenspis har brandskyddskontroll genomförts.

Rökförbudsskyltar har placerats runt om fastigheten och på innergården.

Hyseslokaler

Ingen förändring har skett, våra lokaler är fortsatt uthyrda till 100%, SevenElevens hyreskontrakt är under förhandling, gällande hyresnivå.

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 över 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 anbudsinfordran med förfrågningsunderlag som grund. En pärm finns hos styrelsen med teknisk information om de åtgärder som genomförts i varje lägenhet där godkännande av ändringen krävts från styrelsen. Den kompletteras kontinuerligt.

Allmän information av betydelse för medlemmarna finns på föreningens hemsida (brfvalnoten11.se).

Medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har 3 st överlåtits under året 2019.

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

Årsmöte hölls 2019-06-04 varvid styrelsens sammansättning ändrades.
Styrelsen har haft följande sammansättning:

Robert Hector	Ordförande
Catrin Huldt	Ledamot
Rolf Kaae	Ledamot
Carl Lindberg	Ledamot
Martin Sundberg	Ledamot
Mattias Nilsson	Suppleant

Robert Hector har under hela 2019 varit ordförande. I samband med stämman valdes Catrin Huldt och Rolf Kaae som ledamöter i styrelsen, Catrin Huldt var tidigare Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bo Johansson, Auktoriserad revisor från BDO, omvaldes till revisor.

Valberedning

Anton Zetterholm och Teodor Geigant

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04.

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.

Styrelsen har under året fattat beslut om uppskrivning av värdet på föreningens mark med 34 592 000 kr samt byggnad med 6 457 359 kr med syfte att ge en mer rättvisande bild av föreningens soliditet. Redovisat värde på föreningens mark uppgår efter uppskrivning till 93,6 mkr och byggnad till 68,2 mkr.

Årsredovisningslagen, 4 kap, 6 § medger uppskrivning till bestående värde förutsatt att uppskrivningsbeloppet används för avsättning till en uppskrivningsfond. Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016: 10) om årsredovisning i mindre företag, vilket föreningen har att följa medger uppskrivning till högst taxeringsvärdet. Taxeringsvärdet på föreningens mark uppgår för närvarande till 93,6 mkr och byggnad till 68,2 mkr.

Föreningens lån

Föreningens kapitalstruktur ses regelbundet över av styrelsen med hänsyn till vår balansräkning i övrigt och förväntade kassaflöden. Fördelningen av föreningens banklån såg vid utgången av 2019 ut som följer: 22 milj hos SEB, 5,7 milj med tre månaders bindningstid och en checkkredit på 10 milj hos SHB (varav 7 milj utnyttjades). Totalskulden till kreditinstitut var alltså 34,7 milj.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	3 342	3 146	3 258	3 368	3 509
Resultat efter finansiella poster	319	-1 310	-1 973	-2 325	84
Soliditet (%)	77	68	69	69	55
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr)	215	215	282	359	419

Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	41 311 721			41 311 721
Uppskrivningsfond	40 311 645		41 049 359	81 361 004
Fond för yttre underhåll	5 329 760		234 000	5 563 760
Balkongfond	40 125		9 045	49 170
Balanserat resultat	-9 678 315	-234 000	-1 310 190	-11 222 505
Årets resultat	-1 310 190	1 310 190	319 145	319 145
Belopp vid årets utgång	76 004 746	1 076 190	40 301 359	117 382 295

Behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-11 222 505
årets resultat	319 145
	-10 903 360

behandlas så att	
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-5 329 760
i ny räkning överföres	-5 573 600
	-10 903 360

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 307 970	3 125 382
Övriga rörelseintäkter	2	34 387	21 158
Summa rörelseintäkter		3 342 357	3 146 540
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-980 045	-2 488 579
Driftkostnader	4	-668 035	-628 529
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-147 569	-151 365
Personalkostnader	6	-118 274	-124 943
Avskrivningar	7	-768 008	-768 008
Summa rörelsekostnader		-2 681 931	-4 161 424
Rörelseresultat		660 426	-1 014 884
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-341 281	-295 306
Summa finansiella poster		-341 281	-295 306
Resultat efter finansiella poster		319 145	-1 310 190
Årets resultat		319 145	-1 310 190

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

8

153 257 232

112 975 880

Summa materiella anläggningstillgångar**153 257 232****112 975 880****Summa anläggningstillgångar****153 257 232****112 975 880****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

1 246

0

Övriga fordringar

19 917

20 166

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

59 139

59 955

Summa kortfristiga fordringar**80 302****80 121***Kassa och bank*

Kassa och bank

0

253 365

Summa kassa och bank**0****253 365****Summa omsättningstillgångar****80 302****333 486****SUMMA TILLGÅNGAR****153 337 534****113 309 366**

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER
Eget kapital
Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		41 311 721	41 311 721
Uppskrivningsfond		81 361 004	40 311 645
Balkongfond		49 170	40 125
Fond för yttre underhåll		5 563 760	5 329 760
Summa bundet eget kapital		128 285 655	86 993 251

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-11 222 505	-9 678 315
Årets resultat		319 145	-1 310 190
Summa ansamlad förlust		-10 903 360	-10 988 505
Summa eget kapital		117 382 295	76 004 746

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	34 701 739	36 099 497
Övriga skulder	10	446 000	446 000
Summa långfristiga skulder		35 147 739	36 545 497

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		120 352	156 128
Skatteskulder		28 721	11 573
Övriga skulder		151 407	76 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		507 020	515 211
Summa kortfristiga skulder		807 500	759 123

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER
153 337 534 **113 309 366**

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 anskaffningssvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för lokalhyresgästen och för bostadsrättshavare.

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

	2019	2018
Årsavgifter	669 062	669 794
Hyror bostäder	112 459	109 524
Hyror lokaler	2 526 450	2 346 064
	3 307 971	3 125 382

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Överlåtelseavgift och pant.avg	4 641	7 291
Brandkontoret	9 250	9 250
Övr ersättningar och intäkter	0	1 500
Ersättning andrahandsuthyrning	20 496	3 117
	34 387	21 158

Not 3 Fastighetskostnader

	2019	2018
Övriga reparationer	-172 372	-1 684 926
Markytor, trädgård	0	-2 138
El	-86 847	-70 401
Värme	-535 846	-547 415
Vatten och avlopp	-109 544	-107 486
Sophämtning/renhållning	-40 642	-39 724
Källsortering	-34 794	-36 489
	-980 045	-2 488 579

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Städning	-105 909	-105 237
Obl besiktningskost OVK,hiss	-6 932	-5 625
Hisservice	-49 220	-47 045
Entrémattor	-9 102	-9 090
Övriga fastighetskostnader	-20 575	-17 758
Fastighetsförsäkring	-76 197	-76 086
Kabel-tv	-38 659	-38 001
Bredband	-55 604	-50 442
F-skötsel	-43 466	-41 743
Fastighetsskatt	-255 211	-225 571
Snöröjning	-7 159	-11 931
	-668 034	-628 529

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Revisionsarvoden	-34 379	-36 856
Fastighetsförvaltning	-82 887	-82 205
Möteskostnader	-6 711	-7 300
Konsultarvoden	-14 318	-17 426
Bankkostnader	-4 289	-2 696
Föreningsavg,	-4 986	-4 881
	-147 570	-151 364

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Personalkostnader	-90 000	-75 000
Löner till kollektivanställda	-28 274	-49 943
	-118 274	-124 943

Not 7 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnad	-617 426	-617 426
Ombyggnad	-150 582	-150 582
	-768 008	-768 008

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	120 750 641	120 750 641
Årets uppskrivning	41 049 359	0
Utgående anskaffningsvärde	161 800 000	120 750 641
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-9 190 733	-8 573 307
Årets avskrivningar enligt plan	-617 426	-617 426
Utgående avskrivning enligt plan	-9 808 159	-9 190 733
Planenligt restvärde vid årets slut	151 991 841	111 559 908
Taxeringsvärde		
Byggnad	68 200 000	57 600 000
Mark	93 600 000	59 008 000
	161 800 000	116 608 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	142 200 000	99 800 000
Lokaler	19 600 000	16 808 000
	161 800 000	116 608 000
Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	3 014 628	3 014 628
Utgående anskaffningsvärde	3 014 628	3 014 628
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 598 656	-1 448 074
Årets avskrivningar enligt plan	-150 582	-150 582
Utgående avskrivning enligt plan	-1 749 238	-1 598 656
Planenligt restvärde vid årets slut	1 265 390	1 415 972
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	151 991 841	111 559 908
Ombyggnad	1 265 390	1 415 972
	153 257 231	112 975 880

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
	%			
Stadshypotek	0,95	2019-12-09	5 700 000	5 700 000
SEB	0,89	2020-09-28	1 000 000	1 000 000
SEB	0,96	2019-09-28	11 000 000	11 000 000
SEB	0,96	2019-09-28	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken checkkredit, STIBOR T/N +0,95%			7 001 739	8 399 497
			34 701 739	36 099 497
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Not 10 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Hysesdeposition	446 000	446 000
	446 000	446 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	47 048 750	47 048 750
	47 048 750	47 048 750
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter


Stockholm

2020-06-03


Robert Hector
Ordförande


Martin Sundberg


Rolf Kaae


Carl Lindberg


Catrin Huldt

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 juni 2020


Bo Johansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Valnöten 11
Org.nr. 716421-6280

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Valnöten 11 för år 2019.

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 2019 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.

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 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 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 eventuella 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 Brf Valnöten 11 för år 2019 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 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.

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.

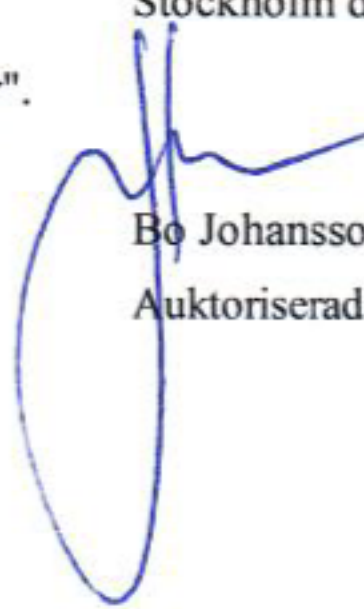
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 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 mitt 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.

Stockholm den 4 juni 2020


Bo Johansson
Auktoriserad revisor