

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Vallgården får härmed avge redovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Hässleholm.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1955 på fastigheten Häradsskrivaren 3 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Vallgatan 23 A-C i Hässleholm.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	5	183
2	12	692
3	7	599
5	1	132
	25	1 606
Lokaler, hyresrätt	2	127
Garage	8	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-04-25, varvid 10 röstberättigade medlemmar deltog.

Extra föreningsstämma hölls 2019-03-06 angående (a) beslut om ingrepp i lägenhet till följd av rödragning i lägenhet, (b) beslut om att införa IMD, individuell mätning och individuell debitering per lägenhet gällande kall- och varmvattenförbrukning, varvid 13 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att fastighetens vattenledningar ska bytas ut, vilket innebär ingrepp i lägenhet. Stämman beslutade vidare med 7 röster mot 6 att inte införa IMD.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Ulf Löfgren	ordförande	vald till 2020
Daniella Krabbe	styrelseledamot	vald till 2020
Elinor Thisell	styrelseledamot	vald till 2020
Kerstin Johansson	styrelsesuppleant	vald till 2020
Albin Borgqvist	styrelsesuppleant	vald till 2020
Sven Åkesson	styrelsesuppleant	vald till 2020

Styrelsemedlemmarna tecknar två tillsammans föreningens firma.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Av föreningen vald revisor har varit Henrik Edfors, REFA Revision AB.

Kenny Hansson utsågs av stämman till valberedning.

Under året har Elinor Thisell varit av föreningen anställd för inre och yttre underhåll på deltid.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
E.ON	elavtal
Hässleholm Miljö AB	uppvärmning med fjärrvärme
Hässleholm Miljö AB	renhållning
Hässleholms Vatten AB	vatten & avlopp
ComHem	kabel-TV
Telavox AB	grindtelefon
Hässleholms Låssmed AB	lås, nycklar, taggsystem
FASAB	snö- och halkbekämpning
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.
Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

En statusbesiktning av fastigheten för fastställande av underhållsbehov utfördes den 23 augusti 2017 av styrelsen tillsammans med konsulter från HSB Skåne. Denna besiktning låg till grund för den underhållsplan som sedan upprättades och som i sin tur listade de åtgärder som planenligt genomförts under 2019.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Genomgripande underhållsåtgärder där följande åtgärder slutförts: Relining av avloppsstammarna, takbyte, renovering av fasaderna, samt byte av vattenledningar och värmecentral.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Enligt underhållsplanen ligger balkongrenovering år 2022 och fönsterbyte år 2024.

Eftersom fastighetens 2-glasfönster innebär dålig isolering och höga värmekostnader, är det möjligt att fönsterbytet tidigareläggs, då tillsammans med en balkongrenovering.

Underhållsåtgärder som varit planerade för år 2020 har flyttats framåt på obestämd tid. Hit hör DIM, dolda installationer i mark (byte av dagvattenledningar, samt byte av dräneringen kring fasaderna).

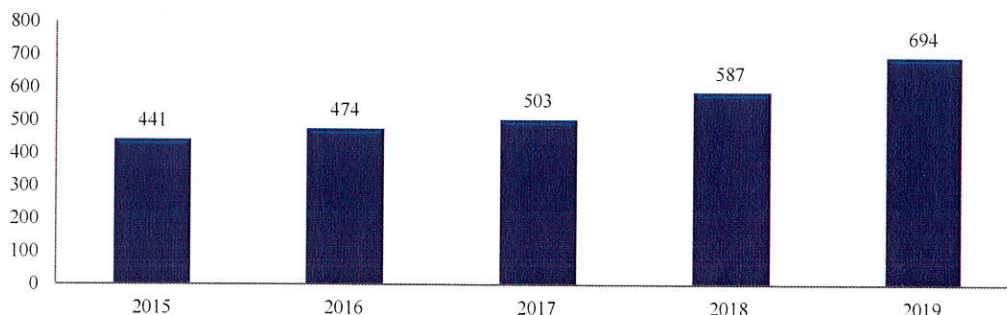
Filmning av ledningarna för en statusbedömning kommer att utföras under år 2020.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 694 kr/m² bostadslägenhetsyta.

I enlighet med budgeten för 2019 höjdes årsavgifterna med 11 % 2019-01-01.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 111 790 kr. Under året har föreningen amorterat 0 kr.
Föreningen har tagit två nya lån på totalt 8 800 000 kr för att finansiera projektet med genomgripande underhållsåtgärder.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Föreningen, som är fristående, bytte ekonomiförvaltare 2018-07-01 till HSB Skåne. Med struktur och noggrannhet har detta samarbete fungerat väl under året.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	30
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	30

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 4 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 4 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	1 144	961	808	762
Resultat efter finansiella poster, tkr	333	234	79	122
Eget kapital, tkr	1 702	1 369	1 135	1 056
Taxeringsvärde, tkr	14 563	11 039	11 039	11 039
-varav byggnad, tkr	10 949	7 827	7 827	7 827
Soliditet	15%	73%	67%	69%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	694	587	503	474
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	5 674	194	194	194
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	18	3	3	9
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	63%	3%	3%	3%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	32	25	73	9
Avskrivning/m ² byggnadsyta	24	20	20	7

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 442	0	305 266	790 660	233 729	1 369 096
Balanseras i ny räkning				233 729	-233 729	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			55 000	-55 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					332 679	332 679
Belopp vid årets utgång	39 442	0	360 266	969 389	332 679	1 701 775

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 024 389
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-55 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	0
Årets resultat	332 679
Summa till stämmans förfogande	1 302 068

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 302 068
-------------------------	-----------

RESULTATRÄKNING

	Not 1	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 144 204	960 613
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-189	5 071
Summa rörelseintäkter		1 144 015	965 684
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-606 084	-601 643
Övriga externa kostnader	Not 5	-70 930	-32 313
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-65 040	-56 973
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-41 227	-34 379
Summa rörelsekostnader		-783 280	-725 308
Rörelseresultat		360 735	240 376
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		479	113
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 535	-6 760
Summa finansiella poster		-28 056	-6 647
Årets resultat		332 679	233 729

Tilläggsupplysning

Årets resultat	332 679	233 729
Reservering till fond för yttre underhåll	-55 000	-43 000
Överföring till balanserat resultat	277 679	190 729

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	561 336	573 653
Pågående nyanläggningar	Not 9	7 169 490	150 000
Inventarier och installationer	Not 10	68 418	97 328
Summa materiella anläggningstillgångar		7 799 244	820 981

Summa anläggningstillgångar

7 799 244 **820 981**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran	Not 11	31 944	34 742
Övriga kortfristiga fordringar		82 083	41 360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	13 569	22 681
Summa kortfristiga fordringar		127 596	98 783

Bank

Not 13	3 664 644	951 698
	3 664 644	951 698

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

3 792 240 **1 050 481**

Summa tillgångar

11 591 484 **1 871 462**

[Handwritten signature]
u
u

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	39 442	39 442
Fond för yttre underhåll	360 266	305 266
Summa bundet eget kapital	399 708	344 708

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	969 389	790 660
Årets resultat	332 679	233 729
Summa fritt eget kapital	1 302 068	1 024 389

Summa eget kapital	Not 14	1 701 775	1 369 096
---------------------------	--------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	8 891 790	311 790
Summa långfristiga skulder		8 891 790	311 790

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		220 000	0
Leverantörsskulder		583 788	42 008
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	4 104	6 367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	190 027	142 200
Summa kortfristiga skulder		997 919	190 575

Summa skulder		9 889 709	502 365
----------------------	--	------------------	----------------

Summa eget kapital och skulder		11 591 484	1 871 462
---------------------------------------	--	-------------------	------------------

[Handwritten signature]
u
u

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	332 679	233 729
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	41 227	34 379
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	373 906	268 108
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 813	-6 677
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	587 344	-55 723
Kassaflöde från löpande verksamhet	932 437	205 708
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-7 019 490	-150 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-7 019 490	-150 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	8 800 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	8 800 000	0
Årets kassaflöde	2 712 947	55 708
Likvida medel vid årets början	951 698	895 990
Likvida medel vid årets slut	3 664 644	951 698

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 0,52 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och anspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Ärsavgifter bostäder	1 114 752	943 429
	Hysesintäkt garage och bilplatser	24 309	14 378
	Hysesrabatter	-801	0
	Intäkt andrahandsupplåtelse	1 525	758
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 419	2 048
		1 144 204	960 613
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	-189	5 071
		-189	5 071
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-59 518	-59 428
	El	-33 296	-32 606
	Uppvärmning	-222 870	-243 457
	Vatten	-56 185	-51 998
	Renhållning	-36 033	-33 326
	TV, bredband, iptelefoni	-37 690	-37 023
	Obligatoriska besiktningar	-18 750	0
	Förvaltningskostnader	-80 346	-77 678
	Försäkringar	-21 149	-28 468
	Fastighetsskatt	-35 915	-33 117
	Övriga driftskostnader	-4 332	-4 543
		-606 084	-601 643
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-14 525	-20 088
	Övriga förvaltningskostnader	-3 754	-4 063
	Kostnader överlåtelse och panter	-5 591	-1 928
	Kontorsutrustning och -material	-858	-2 252
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 446	-3 982
	Konsulter	-33 761	0
	Förbrukningsinventarier	-781	0
	Stämma och styrelse	-7 214	0
		-70 930	-32 313
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda har varit 1 stycken.		
	Arvode till styrelsen	-10 150	-9 477
	Löner för anställda	-37 625	-33 632
	Sociala avgifter	-17 265	-13 864
		-65 040	-56 973
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-12 317	-12 316
	Inventarier	-28 910	-22 063
		-41 227	-34 379

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 8 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2074

	Ack av- och		Årets avskrivn	Nyttjandeperiod	Redov värde
	Anskaffn.värde	nedskrivning			2019-12-31
Urspr. Byggnad (komp. Ind)	946 722	-767 763	-4 897	1955-2074	174 062
Ursprunglig mark	55 000				55 000
Ytterdörrar	311 250	-26 691	-6 230	2014-2063	278 329
Relining I stam	59 685	-4 550	-1 190	2015-2064	53 945
Byggnader	1 372 657	-799 004	-12 317		561 336

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	1 317 657	1 317 657
Ingående anskaffningsvärde mark	55 000	55 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 372 657	1 372 657

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-799 004	-786 688
Årets avskrivningar byggnader	-12 317	-12 316
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-811 321	-799 004

Utgående bokfört värde

561 336 573 653

Bokförda värden byggnader
Bokförda värden mark

506 336 518 653
55 000 55 000

Fastighetsbeteckning: Häradsskrivaren 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1955	10 800 000	3 614 000	14 414 000	11 039 000
Lokaler		149 000		149 000	
		10 949 000	3 614 000	14 563 000	11 039 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	150 000	0
Årets Investering	7 019 490	150 000
Utgående värde pågående nyanläggningar	7 169 490	150 000

Pågående nyanläggningar avser genomgripande underhållsätgarder. Den totala kostnaden beräknas till 8 553 000 kr.

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	381 713	381 713
Utgående anskaffningsvärden	381 713	381 713
Ingående avskrivningar	-284 385	-262 322
Årets avskrivningar	-28 910	-22 063
Utgående avskrivningar	-313 295	-284 385
Utgående bokfört värde	68 418	97 328

Avskrivning görs enligt linjär metod.

Not 11 Aktuell skattefordran

Övrig Skattefordran	31 944	34 742
	31 944	34 742

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	3 931	11 977
Förutbetald kabel-TV och bredband	0	9 422
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 638	1 282
	13 569	22 681

Not 13 Bank		
Transaktionskonto Sparbanken Skåne	3 664 644	951 698
	3 664 644	951 698

Not 14 Eget kapital					
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	39 442	0	305 266	790 660	233 729
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	233 729	-233 729
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			55 000	-55 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					332 679
Belopp vid årets utgång	39 442	0	360 266	969 389	332 679

Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Hypotek AB	2020-02-01	1,60%	2020-02-01	155 425	0
Länsförsäkringar Hypotek AB	2020-02-01	1,60%	2020-02-01	156 365	0
Sparbanken Skåne	2024-11-10	1,46%	2024-11-10	4 000 000	100 000
Sparbanken Skåne	2024-11-10	1,58%	2024-11-10	4 800 000	120 000
				9 111 790	220 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **8 891 790**
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,53%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 880 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 8 011 790

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	9 214 000	414 000
varav i eget förvar	0	248 900
Summa ställda säkerheter	9 214 000	662 900

Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	858	6 367
Arbetsgivaravgifter	899	0
Övriga kortfristiga skulder	2 347	0
	4 104	6 367

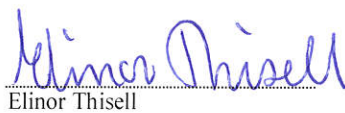
[Handwritten signature]
u

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	47 772	46 976
Upplupna räntekostnader	18 561	0
Upplupen revision	14 500	14 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	96 506	80 724
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 688	0
	190 027	142 200

9/3 2020

Ulf Löfgren


Elinor Thisell


Daniela Krabbe

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-12


Henrik Edfors, REFA Revision AB
Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vallgården

Org.nr 737000-0338

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vallgården för räkenskapsåret 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 2019-12-31 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 Bostadsrättsföreningen Vallgården för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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.

Osby den 12 mars 2020



Henrik Edfors
Auktoriserad revisor