



Styrelsen för Brf Vallgården

Org.nr: 737000-0338

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Vallgården får härmed avge redovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

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 2020-06-16, varvid 11 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Albin Borgqvist	ordförande
Martin Persson	styrelseledamot
Lars Nilsson	styrelseledamot
Chermin Hadjihalil	styrelsesuppleant
Kerstin Johansson	styrelsesuppleant
Elinor Thisell	styrelsesuppleant

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	uppvärmning med fjärrvärme
ComHem	kabel-TV
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk 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

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 22 september 2020 av styrelsen och underhållsplanerare från HSB Skåne. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Filmning av dag- och spillvattenledningar

De senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

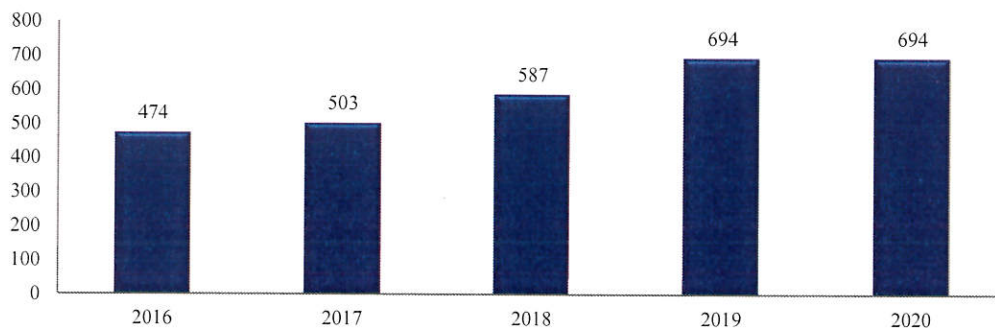
Byte ytterdörrar utfört år 2014
Relining 1 stam utfört år 2015
Vattenledningsbyte utfört år 2019
Relining utfört år 2019
Takbyte utfört år 2019
Byte värmecentral utfört år 2019
Renovering tegelfasad utfört år 2019

De närmaste åren planerar styrelsen för följande underhållsåtgärder:

Byte el
Renovering balkonger
Byte fönster

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 694 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 580 000 kr. Under året har föreningen amorterat 531 790 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 16 år.

h

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	30
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	29

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 2 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

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 156	1 144	961	808
Resultat efter finansiella poster, tkr	-19	333	234	79
Eget kapital, tkr	1 682	1 702	1 369	1 135
Taxeringsvärde, tkr	14 563	14 563	11 039	11 039
-varav byggnad, tkr	10 949	10 949	7 827	7 827
Soliditet	16%	15%	73%	67%
Årsavgift/m² bostadsrättsyta bostäder	694	694	587	503
Bankskuld/m² bostadsrättsyta	5 342	5 674	194	194
Räntekostnad/m² bostadsrättsyta	88	18	3	3
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	59%	63%	3%	3%
Avsättn. underhållsfond/m² byggnadsyta	38	32	25	73
Ianspr.tagande underhållsfond/m² byggn	32	0	0	0
Avskrivning/m² byggnadsyta	178	24	20	20

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 442	0	360 266	969 389	332 679	1 701 775
Balanseras i ny räkning				332 679	-332 679	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			65 000	-65 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-54 803	54 803		0
Årets resultat					-19 433	-19 433
Belopp vid årets utgång	39 442	0	370 463	1 291 871	-19 433	1 682 342

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 302 068
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-65 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	54 803
Årets resultat	-19 433
Summa till stämmans förfogande	1 272 438

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 272 438
-------------------------	-----------

Resultaträkning		Not 1	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2		1 155 526	1 144 204
Övriga rörelseintäkter	Not 3		1	-189
Summa rörelseintäkter			1 155 527	1 144 015
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4		-538 734	-606 084
Övriga externa kostnader	Not 5		-70 824	-70 930
Underhåll enligt plan	Not 6		-54 803	0
Personalkostnader och arvoden	Not 7		-61 930	-65 040
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8		-307 927	-41 227
Summa rörelsekostnader			-1 034 218	-783 280
Rörelseresultat			121 309	360 735
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande poster			2	479
Räntekostnader och liknande resultatposter			-140 744	-28 535
Summa finansiella poster			-140 742	-28 056
Årets resultat			-19 433	332 679

Tilläggsupplysning		
Årets resultat	-19 433	332 679
Reservering till fond för yttre underhåll	-65 000	-55 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	54 803	0
Överföring till balanserat resultat	-29 630	277 679

h

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	8 406 618	561 336
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	7 169 490
Inventarier och installationer	Not 11	41 678	68 418
Summa materiella anläggningstillgångar		8 448 296	7 799 244

Summa anläggningstillgångar

8 448 296 **7 799 244**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran	Not 12	30 230	31 944
Övriga kortfristiga fordringar		122 015	82 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	18 952	13 569
Summa kortfristiga fordringar		171 197	127 596

Kassa och bank

Bank	Not 14	1 853 894	3 664 644
Summa kassa och bank		1 853 894	3 664 644

Summa omsättningstillgångar

2 025 091 **3 792 240**

Summa tillgångar

10 473 387 **11 591 484**

Balansräkning**2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

39 442

39 442

Fond för yttre underhåll

370 463

360 266

Summa bundet eget kapital

409 905

399 708

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 291 871

969 389

Årets resultat

-19 433

332 679

Summa fritt eget kapital

1 272 438

1 302 068

Summa eget kapital**1 682 342****1 701 775****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

8 360 000

8 891 790

Summa långfristiga skulder

8 360 000

8 891 790

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

220 000

220 000

Leverantörsskulder

44 064

583 788

Övriga kortfristiga skulder

7 342

4 104

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

159 639

190 027

Summa kortfristiga skulder

Not 17

431 045

997 919

Summa skulder**8 791 045****9 889 709****Summa eget kapital och skulder****10 473 387****11 591 484**

4

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	121 309	360 735
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	307 927	41 227
	<u>429 236</u>	<u>401 962</u>
Erhållen ränta	2	479
Erlagd ränta	-140 744	-9 974
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>288 494</u>	<u>392 467</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-43 601	-28 813
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-566 874	568 783
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-321 981</u>	<u>932 437</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-956 979	-7 019 490
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-956 979</u>	<u>-7 019 490</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-531 790	8 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-531 790</u>	<u>8 800 000</u>
Årets kassaflöde	-1 810 750	2 712 947
<i>Likvida medel vid årets början</i>	3 664 644	951 698
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>1 853 894</u>	<u>3 664 644</u>
	-1 810 750	2 712 947

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier:

5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Ärsavgifter bostäder	1 114 752	1 114 752
	Hysesintäkt garage och bilplatser	31 077	24 309
	Hysesrabatter	0	-801
	Intäkt andrahandsupplåtelse	2 364	1 525
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 333	4 419
		<u>1 155 526</u>	<u>1 144 204</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	1	-189
		<u>1</u>	<u>-189</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-49 306	-59 518
	El	-25 170	-33 296
	Uppvärmning	-198 300	-222 870
	Vatten	-56 511	-56 185
	Renhållning	-38 501	-36 033
	TV, bredband, iptelefoni	-38 582	-37 690
	Obligatoriska besiktningar	-8 425	-18 750
	Förvaltningskostnader	-68 397	-80 346
	Försäkringar	-16 190	-21 149
	Fastighetsskatt	-37 215	-35 915
	Övriga driftskostnader	-2 137	-4 332
		<u>-538 734</u>	<u>-606 084</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-20 931	-14 525
	Övriga förvaltningskostnader	408	-3 754
	Kostnader överlåtelse och panter	-10 939	-5 591
	Kontorsutrustning och -material	-2 659	-858
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-970	-4 446
	Konsulter	-30 015	-33 761
	Förbrukningsinventarier	0	-781
	Stämma och styrelse	-5 719	-7 214
		<u>-70 824</u>	<u>-70 930</u>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-30 000	0
	Underhåll installationer	-24 803	0
		<u>-54 803</u>	<u>0</u>
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda har varit 1		
	Arvode till styrelsen	-10 150	-10 150
	Löner för anställda	-38 003	-37 625
	Sociala avgifter	-13 777	-17 265
		<u>-61 930</u>	<u>-65 040</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-281 187	-12 317
	Inventarier	-26 740	-28 910
		<u>-307 927</u>	<u>-41 227</u>

h

Not 9 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31

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

	Ack av- och		Årets avskrivn	Nyttjandeperiod	Redov värde
	Anskaffn.värde	nedskrivning			2020-12-31
Urspr. Byggnad (komp. Ind)	946 722	-772 660	-4 897	1955-2074	169 165
Ursprunglig mark	55 000				55 000
Ytterdörrar	311 250	-32 921	-6 230	2014-2063	272 099
Relining 1 stam	59 685	-5 740	-1 190	2015-2064	52 755
Vattenledningsbyte	3 827 567	0	-76 550	2020-2069	3 751 017
Relining	1 324 614	0	-88 310	2020-2034	1 236 304
Tegeltak	1 885 341	0	-31 430	2020-2079	1 853 911
Värmecentral	544 473	0	-18 140	2020-2049	526 333
Tegelfasad	544 474	0	-54 440	2020-2029	490 034
Byggnader	9 499 126	-811 321	-281 187		8 406 618

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	1 317 657	1 317 657
Omklassificering	7 169 490	0
Årets investering byggnader	956 979	0
Ingående anskaffningsvärde mark	55 000	55 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 499 126	1 372 657

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-811 321	-799 004
Årets avskrivningar byggnader	-281 187	-12 317
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 092 508	-811 321

Utgående redovisat värde

	8 406 618	561 336
Redovisade värden byggnader	8 351 618	506 336
Redovisade värden mark	55 000	55 000

Fastighetsbeteckning: Häradsskrivaren 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1955	10 800 000	3 614 000	14 414 000	14 414 000
Lokaler		149 000	0	149 000	149 000
		10 949 000	3 614 000	14 563 000	14 563 000

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	8 800 000	9 214 000
varav i eget förvar	414 000	0
Summa ställda säkerheter	9 214 000	9 214 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	7 169 490	150 000
Årets Investering	0	7 019 490
Omklassificering till Byggnader & Mark	-7 169 490	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	7 169 490

Pågående nyanläggningar avser genomgripande underhållsåtgärder.
Den totala kostnaden beräknades till 8 553 000 kr.

Not 11 Inventarier och installationer		
Ingående anskaffningsvärden	381 713	381 713
Utgående anskaffningsvärden	381 713	381 713
Ingående avskrivningar	-313 295	-284 385
Årets avskrivningar	-26 740	-28 910
Utgående avskrivningar	-340 035	-313 295
Utgående redovisat värde	41 678	68 418

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 Aktuell skattefordran		
Övrig Skattefordran	30 230	31 944
	30 230	31 944

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	4 086	3 931
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	5 090	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 776	9 638
	18 952	13 569

Not 14 Bank		
Sparbanken Skåne	1 853 894	3 664 644
	1 853 894	3 664 644

Not 15 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne 5379-8518	1,46%	2024-11-10	3 900 000	100 000
Sparbanken Skåne 5379-8518	1,58%	2024-11-10	4 680 000	120 000
			8 580 000	220 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				8 360 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				220 000
Lån som ska konverteras inom ett år				155 425
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				375 425
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,55%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				880 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				7 480 000

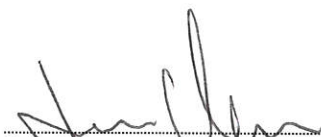
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	3 902	858
Arbetsgivaravgifter	3 440	899
Övriga kortfristiga skulder	0	2 347
	7 342	4 104

4

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	29 288	47 772
Upplupna räntekostnader	15 652	18 561
Upplupen revision	18 000	14 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	96 699	96 506
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	12 688
	<u>159 639</u>	<u>190 027</u>

Hässelholm 28 / 04 2021


Albin Borgqvist


Lars Nilsson


Martin Persson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-28



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 2020.

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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 28 april 2021



Henrik Edfors
Auktoriserad revisor