

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

716421-6280

Räkenskapsåret

2020

A handwritten mark in blue ink, possibly a signature or initials, located in the bottom right corner of the page.

Styrelsen för BRF Valnöten 11, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 fastighetsservice AB.

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

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

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

*Nedanstående åtgärder har genomförts under året*

En del avloppsrör har byts i källaren efter vattenläcka och i underhållssyfte har renslucka och rördragning delvis förbättrats.

### *Hyreslokaler*

I samband med coronavirusets framfart med start våren 2020 stod vi inför en stor osäkerhet när våra hyresgästers verksamheter drabbades. När året avslutades har följande förändringar skett, Bröd och Salt har flyttat in i hörnlokalen och Vandrarhemmet har fått nya ägare New World Living vidare har hyreskontraktet för lilla kontoret på S.Agnegatan överlåtit. En relativt liten hyresskuld som uppstod i början på året kvarstår denna siktar vi på att få tillbaka under 2021. För närvarande finns inga vakanser.





### *Åtgärder inom egenkontroll och energieffektivisering*

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

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

Detta sker inom vår egen verksamhet och genom att delegera 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 krävs från styrelsen. Den kompletteras kontinuerligt.

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

### **Medlemsinformation**

Av föreningens medlemslägenheter har 4 st överlåtits under året 2020.

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 2020-06-23 när styrelsen valdes.  
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 2020 varit ordförande. Rolf Kaae lämnade styrelsen i samband med att han flyttade sommarn 2020.

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

### **Revisor**

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

### **Valberedning**

Anton Zetterholm och Teodor Geigant

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23.

### **Föreningens ekonomi**

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

Enligt beslut på årsstämman 2020 har 5.329.670 Sek flyttats från underhållsfond till fritt kapital.

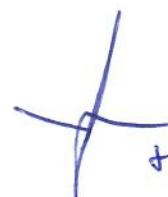
#### *Föreningens kassa och lån*

Föreningens kapitalstruktur ses regelbundet över av styrelsen med hänsyn till vår balansräkning i övrigt och förväntade kassaflöden.

Under året avvecklades föreningens checkkredit hos Handelsbanken.

För att klara kassaflödet har i stället föreningen banklån och en kassa. I samband med att checkkrediten avvecklades bands räntan för en del av lånen; 12.500.000 Sek är bundet till 0,59 % över 5 år, resterande lån 22.000.000 Sek har rörlig ränta, en total skuld på 34.500.000 Sek. Kassan uppgick vid årsskiftet till cirka 1.000.000 Sek.

Vid motsvarande tid 2019 var totalskulden 34,7 miljoner Sek och vi hade då ingen kassa.





<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Rörelsens intäkter	3 310	3 342	3 146	3 258	3 368
Resultat efter finansiella poster	309	319	-1 310	-1 973	-2 325
Soliditet (%)	77	77	68	69	69
Årsavg. per kvm bostadsrättsyta (kr)	215	215	215	282	359

### Förändring av eget kapital

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Disp av föreg års resultat</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Medlemsinsatser	41 311 721			41 311 721
Uppskrivningsfond	81 361 004			81 361 004
Fond för yttre underhåll	5 563 760		-5 095 760	468 000
Balkongfond	49 170		8 745	57 915
Balanserat resultat	-11 222 505	319 145	5 095 760	-5 807 600
Årets resultat	319 145	-319 145	308 633	308 633
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>117 382 295</b>	<b>0</b>	<b>317 378</b>	<b>117 699 673</b>

### Behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-5 807 600
årets resultat	308 634
	<b>-5 498 966</b>

behandlas så att avsättes till underhållsfond	234 000
balkongfond	8 745
i ny räkning överföres	-5 741 711
	<b>-5 498 966</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	3 277 131	3 307 970
Övriga rörelseintäkter	2	33 323	34 387
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 310 454</b>	<b>3 342 357</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-935 999	-980 045
Driftskostnader	4	-686 123	-668 035
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-218 823	-147 569
Personalkostnader	6	-118 278	-118 274
Avskrivningar	7	-768 008	-768 008
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 727 231</b>	<b>-2 681 931</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>583 223</b>	<b>660 426</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-274 589	-341 281
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-274 589</b>	<b>-341 281</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>308 634</b>	<b>319 145</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>308 634</b>	<b>319 145</b>



## Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

8	152 489 224	153 257 232
	<b>152 489 224</b>	<b>153 257 232</b>

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**Summa anläggningstillgångar**

	<b>152 489 224</b>	<b>153 257 232</b>
--	--------------------	--------------------

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

	0	1 246
--	---	-------

Övriga fordringar

	19 949	19 917
--	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	60 692	59 139
--	--------	--------

**Summa kortfristiga fordringar**

	<b>80 641</b>	<b>80 302</b>
--	---------------	---------------

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

	1 007 761	-807 397
--	-----------	----------

**Summa kassa och bank**

	<b>1 007 761</b>	<b>-807 397</b>
--	------------------	-----------------

**Summa omsättningstillgångar**

	<b>1 088 402</b>	<b>-727 095</b>
--	------------------	-----------------

**SUMMA TILLGÅNGAR**

	<b>153 577 626</b>	<b>152 530 137</b>
--	--------------------	--------------------





## Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		41 311 721	41 311 721
Uppskrivningsfond		81 361 004	81 361 004
Balkongfond		57 915	49 170
Fond för yttre underhåll		468 000	5 563 760
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>123 198 640</b>	<b>128 285 655</b>

##### *Ansamlad förlust*

Balanserat resultat		-5 807 600	-11 222 505
Årets resultat		308 634	319 145
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-5 498 966</b>	<b>-10 903 360</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>117 699 674</b>	<b>117 382 295</b>

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	34 500 000	33 894 342
Övriga skulder	10	631 200	446 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 131 200</b>	<b>34 340 342</b>

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		96 616	120 352
Skatteskulder		39 088	28 721
Övriga skulder		152 750	151 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		458 298	507 020
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>746 752</b>	<b>807 500</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

153 577 626

152 530 137

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens anskaffningsvärde. Underhållsfonden har inte under tidigare år ianspråktagits redovisningsmässigt trots att föreningen haft underhållskostnader relaterade till fonden. Under året har därför en större återföring av engångskaraktär om 5,3 mkr av fonderade medel skett till balanserat resultat (fritt eget kapital), utifrån havda underhållskostnader under de senaste 10 åren. 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

	2020	2019
Årsavgifter	669 062	669 062
Hyror bostäder	114 103	112 459
Hyror lokaler	2 493 965	2 526 450
	<b>3 277 130</b>	<b>3 307 971</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgift och pant.avg	6 860	4 641
Brandkontoret	10 500	9 250
Ersättning andrahandsuthyrning	15 963	20 496
	<b>33 323</b>	<b>34 387</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Övriga reparationer	-157 720	-172 372
El	-64 774	-86 847
Värme	-499 962	-535 846
Vatten och avlopp	-134 474	-109 544
Sophämtning/renhållning	-44 696	-40 642
Källsortering	-34 373	-34 794
	<b>-935 999</b>	<b>-980 045</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Städning	-108 199	-105 909
Obl besiktningkost OVK,hiss	-4 613	-6 932
Hisservice	-57 229	-49 220
Entrémattor	-9 469	-9 102
Övriga fastighetskostnader	-24 540	-20 575
Fastighetsförsäkring	-77 433	-76 197
Kabel-tv	-39 634	-38 659
Bredband	-56 244	-55 604
F-skötsel	-44 156	-43 466
Fastighetsskatt	-257 447	-255 211
Snöröjning	-7 158	-7 159
	<b>-686 122</b>	<b>-668 034</b>



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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Revisionsarvoden	-38 941	-34 379
Fastighetsförvaltning	-86 388	-82 887
Möteskostnader	-1 976	-6 711
Konsultarvoden	-83 640	-14 318
Bankkostnader	-2 890	-4 289
Föreningsavg,	-4 987	-4 986
	<b>-218 822</b>	<b>-147 570</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Personalkostnader	-90 000	-90 000
Löner till kollektivanställda	-28 278	-28 274
	<b>-118 278</b>	<b>-118 274</b>

**Not 7 Avskrivningar**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnad	-617 426	-617 426
Ombyggnad	-150 582	-150 582
	<b>-768 008</b>	<b>-768 008</b>



**Not 8 Byggnader och mark**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början	120 750 641	120 750 641
Årets uppskrivning	41 049 359	41 049 359
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>161 800 000</b>	<b>161 800 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-9 808 159	-9 190 733
Årets avskrivningar enligt plan	-617 426	-617 426
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-10 425 585</b>	<b>-9 808 159</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>151 374 415</b>	<b>151 991 841</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	68 200 000	68 200 000
Mark	93 600 000	93 600 000
	<b>161 800 000</b>	<b>161 800 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	142 200 000	142 200 000
Lokaler	19 600 000	19 600 000
	<b>161 800 000</b>	<b>161 800 000</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden ombyggnad</b>		
Vid årets början	3 014 628	3 014 628
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>3 014 628</b>	<b>3 014 628</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-1 749 238	-1 598 656
Årets avskrivningar enligt plan	-150 582	-150 582
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 899 820</b>	<b>-1 749 238</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>1 114 808</b>	<b>1 265 390</b>
<b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark</b>		
Byggnader och mark	151 374 415	151 991 841
Ombyggnad	1 114 808	1 265 390
	<b>152 489 223</b>	<b>153 257 231</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**  
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,95	2019-12-09	0	5 700 000
SEB	0,89	2020-09-28	0	1 000 000
SEB	0,67	2021-03-28	11 000 000	11 000 000
SEB	0,96	2019-09-28	0	10 000 000
Handelsbanken checkkredit, STIBOR T/N +0,95%			0	7 001 739
SEB	0,50	2021-03-28	11 000 000	
Stadshypotek	0,59	2025-10-30	12 500 000	
			<b>34 500 000</b>	<b>34 701 739</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

**Not 10 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Hysesdeposition	631 200	446 000
	<b>631 200</b>	<b>446 000</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	47 048 750	47 048 750
	<b>47 048 750</b>	<b>47 048 750</b>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga



## Underskrifter

Stockholm

25/5 - 2021

  
Robert Hector  
Ordförande


  
Martin Sundberg

  
Carl Lindberg

  
Catrin Huldt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-31

BDO Mälardalen AB

  
Bo Johansson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Valnöten 11

Org.nr. 716421-6280

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Valnöten 11 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

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.

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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Valnöten 11 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Brf Valnöten 11 enligt god revisionsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm 2021-05-31

BDO Mälardalen AB

Bo Johansson  
Auktoriserad revisor