



Bokslut

och

Verksamhetsberättelse

2020 – 01 – 01 – 2020 – 12 – 31

Brf. Valnöten

Org:nr 76 96 07 - 1500

Innehållsförteckning för Brf. Valnötens verksamhetsberättelse för 2020:

Bostadsrättsföreningens bildades.....	2
Registreringen av föreningen hos PRV.....	2
Ekonomisk plan.....	2
Föreningens syfte.....	2
Inriktningsmål.....	2
Verksamhetsår.....	2
Styrelse och suppleanter.....	2
Sammanträden.....	2
Revisor.....	2
Valberedning.....	3
Föreningens administration.....	3
Styrelseordförandens administration.....	3
Styrelsens ansvar.....	3
Hisservice- och garageports service och avtal.....	3
Föreningens fastighet.....	3
Lägenhetsöverlåtelse.....	3
Fastighetservice.....	3
Trafik och boendemiljö.....	3
Fastighetsunderhåll.....	4
Fastighetsförsäkring.....	4
Övriga investeringar, reparations- eller underhållsåtgärder för 2021.....	4
Ekonomi.....	5
Resultat- och balansräkning.....	6-8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer.....	9-13
Styrelsens tack.....	14
Revisionsberättelsen för 2020.....	15-16

VERKSAMHETSBERÄTTELSE FÖR 2020

Bostadsrättsföreningen bildades

Bostadsrättsföreningen Valnöten bildades efter beslut § 9 på ett bostadsmöte 2001-04-18, varvid beslut om stadgar för föreningen antogs samt även val av en interimsstyrelse, fram till nästföljande ordinarie föreningsstämma.

Registrering av föreningen hos PRV

Föreningen registrerades första gången hos Patent- och Registreringsverket 2001-05-22. Förvärvet av fastigheten skedde 2003-12-15 och bostadsrätterna upplåts fr.o.m. samma datum.

Ekonomisk plan

Den ekonomiska planen registrerades 2003-12-02.

Föreningens syfte

Brf. Valnöten har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter för permanentboende utan begränsning i tiden samt lokaler till att användas i enlighet med hyresrättens regler.

Inriktningsmål

Brf. Valnöten har som inriktningsmål att skapa en högkvalitativ boendemiljö. För att uppnå detta bör bland annat trafiksituationen på Palissadgatan reduceras så att störningarna och olycksriskerna minimeras. Dessutom skall föreningen verka för att hålla fastigheten med sina byggnader- och markområden i gott skick. Ett ökat engagemang kring boende-frågorna skall ske genom att någon från respektive hus "husvärd" medverkar med trivsel- och ordningsfrågor.

Verksamhetsår 2020

Verksamhetsåret omfattade tiden 2020-01-01 – 2020-12-31.

Styrelse

Vid ordinarie föreningsstämman den 9 sep 2020, valdes följande att ingå i föreningens styrelse till nästa ordinarie föreningsstämma.

Christian von Corswant (omval)	lgh 134 ordf
Kerstin Lindgren*	lgh 553 sekr
Håkan Hallberg**	lgh 221
Ingegerd Holmström**	lgh 432

Valda t.o.m. årsstämman angivet år
* Vald t.o.m. 2021 ** Vald t.o.m. 2020

Som suppleanter till styrelsen

Nils Nordström	(omvald)	lgh 524
Åke Jansson	(omvald)	lgh 544

Styrelsesammanträden, antal ärenden

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020, hållit 7 protokollförda sammanträden och behandlat 107 ärenden. Ett årsmöte samt ett husvärdsmöte. Årsmötet hölls på Scandic den 9 sep pga Corona pandemin.

Revisorer

Vid föreningsstämman den 9 Sep 2020 omvaldes Christer Berge lgh 542 att granska styrelsens verksamhet och förvaltning. Som revisorssuppleant omvaldes Aina Mattsson lgh 132. Avtal har ingåtts med Grant Thorntons Revisionsbyrå att även för 2020 utföra revision av Brf. Valnöten.

Hustomte

Under december 2020 utsågs Sune Jacobsson och Staffan Rohnström till hustomte/hjälpare till dom som behöver lite hjälp med små fix.

Valberedningen

Vid ordinarie föreningsstämman 2020 omvaldes och nyvaldes;

Marie-Louise Östman lgh 541 sam. kallande
Minnah Storm lgh 123
Jonas Mattsson lgh 132 (ny vald)

Valberedningen har till uppgift att nominera ledamöter till föreningens styrelse och till andra aktivitetsgrupper. Inriktningen på nomineringarna är att ta fram förslag till kandidater som har ett uttalat intresse för att utveckla föreningen och dess verksamhet.

Föreningens administration

Under 2020 har Mail Company AB svarat för;

Avgift- och hyresuppboord
Betalningsövervakning
Fakturering av överlåtelse- och pantavgifter
Lägenhetsregister
Ekonomisk redovisning
Avstämningar
Upprätta deklARATIONER

- Allmän självdeklaration
- Allmän och särskilda fastighetsdeklarationer
- Skatteredovisning

Styrelseordföranden administrerar

Bokförings konteringar
Faktura betalningar- och bevakning
Registreringsärenden till Boverket
Pantförskrivningar
Upprätta hyreskontrakt eller avtal
Budget och flerårsplaner
Låneadministration
Verksamhetsberättelser
Nyckelsystemansvarig
Offert framställningar
Valnötens infobladd
Namnetiketter vid entréerna
Uthyrning av gästlägenheten, förråd, garage och carports platser

Styrelsens ansvar

Styrelsen är ansvarig för föreningens ekonomi, samt att hålla fastighetsbeståndet i gott skick, bl.a. genom att följa upprättad underhållsplan. Styrelsen är även ansvarig för att all verksamhet i föreningen följer fastställd stadga samt att fattade beslut blir genomförda.

Hiss och garageports service och avtal

Avtal har t.v. tecknats med El- och Hisservice i Visby AB, Jan Eriksson om service-, tillsyn, underhåll skötsel samt vid behov reparation av föreningens samtliga garageportar och hissar.

Föreningens fastigheter

Brf. Valnöten innehar fastigheten Valnöten 1 o 2, samt 1 andel i Valnöten 3, med adress Ravinstigen 3 – 11 i Visby med äganderätt.

Fastigheten omfattar totalt 10 544 kvm och är bebyggd med fem bostadshus innehållande 66 bostadslägenheter, bastu och gästlägenhet, 10 hyresförråd, hobby/lager-lokal, 52 garageplatser, Carport med 22 Carportsplatser 2 besökande platser samt 5 besökande parkeringar och en för hemtjänsten på Palissadgatan fr.o.m. sommaren 2019

Lägenhetsöverlåtelser under 2020

Två lägenhetsförsäljningar har skett 2020.

Fastighetsservice och trappstädning

Avtalet om tillsyn och skötsel av våra fastigheter med Visby Hamn Hotell från 1 april 2011 och gäller tv.

Trafiken på Palissadgatan

Det är med viss beklagan som styrelsen kan konstatera att Region Gotlands löften om att förse Palissadgatan med trottoarer eller skyddsräcke mot hamn hotellet ännu inte har fallit i god jord. Styrelsen kommer även i framtiden att påminna Region Gotland om trafiksituationen på Palissadgatan. Dock har Palissadgatan omvandlats till gågata från 2018.

Fastighetsunderhåll 2020

Solcells montering för el, har ej fullbordats. PGA GEABs motstånd att inte bevilja föreningen anslutning till deras el-nät. Tre balkonger i 11 o 9 an har tätats vid väggfästet. Justering och reparation av garageporten i 3 an. Om målning av entréerna 11, 7 och 3 utfördes i aug -20. Om målning av 2 st soprum skedde lika så i augusti. Ett köksfönster har bytts ut p.g.a. av skada. Avloppsbrunn på parkeringen har rensats. Trasig takfläkt till soprummet i 11 an har ersatts av ny fläkt. Ytterlampa har bytts ut på hus Ravinstigen 9. Nytt galler vid 3 an garageinfart har monterats p.g.a. att gamla inte kunde svälja regnvatten vid kraftigt regn. Nytt el-lås har ersatt trasigt i garageslussen i hus 5. Byte/rep av takfläkt Ravinstigen 9.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten var fullvärdes försäkrad hos IF. Självrisken uppgår vid sakskada till 2 ggr prisbasbeloppet, för 2020 47.300 och 2021 - 47,600 kr. Försäkringspremien för 2019 var 42,891 kr hos IF och för 2020 till 45,177 kr hos IF.

Kända reparations/underhållsåtgärder 2021.
Styrelsen kommer även detta år att göra vissa inspektioner av våra byggnader bl.a. kommer sedvanligt underhåll av markytorna och byggnader att ske. Entrédörrarna kommer att inoljas där så anses behövas, eller bytas ut mot nya. Solenergi alternativet är fortsatt intressant och undersökning och villkoren för detta energislag skall bevakas, vilket kan bli en framtida besparing/investering för föreningen, offert kommer att efterfrågas från olika företag. En offert för målning av socklarna/ljus blå/grå har infodrats. Offert har infodrats för om målning i trapphuset i 7 an.

Ekonomi

Resultat och balansrapport för 2020

Fördelningsnyckeltal

Flerårsöversikt (kr om inget annat anges)	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter, tkr	3 100	3 100	3 100	3 104	3 104
Lån / kvm	1 086	1 116	1 146	1 189	1 297
Elkostnad / kvm	27	23	24	25	24
Fjärrvärme / kvm	83	95	100	107	102
Vattenkostnad / kvm	39	37	42	40	44
Investeringar	0	0	0	6 995	30 430
Amorteringar	200 000	200 000	200 000	850 000	720 000
Soliditet (%)	86	85	85	85	83

Förändringar i eget kapital

	Grundinsatser	Upplåtelseavgifter	Föreningens underhållsfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång ianspråktagande av underhållsfond	43 054 849	6 511 561	52 651	-2 775 929
Årets resultat			0	289 435
Belopp vid årets utgång	43 054 849	6 511 561	52 651	-2 486 494

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står årets vinst 289 435 kr samt balanserad förlust -2 775 929 kr tillsammans - 2 486 494 kr. Styrelsen föreslår att - 2 486 494 kronor balanseras i ny räkning.

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

RESULTATRÄKNING

Bostadsrättsföreningen Valnöten Org.nr 769607-1500		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
Rörelseintäkter			
Årsavgifter, bostäder	1	3 099 564	3 098 928
Övriga förvaltningsintäkter	2	9 169	18 765
Summa rörelseintäkter		3 108 733	3 117 693
Rörelsens kostnader			
Tillsyn och skötsel	3	-260 953	-269 627
Fastighetskostnader	4	-1 588 696	-1 765 642
Övriga kostnader	5	-372 180	-370 223
Bankkostnader		-2 927	-2 960
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-523 433	-530 246
Summa rörelsekostnader		-2 748 189	-2 938 698
Rörelseresultat		360 544	178 995
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		439	229
Räntekostnader		-71 488	-78 899
Övriga finansiella kostnader		-60	0
Summa finansiella poster		-71 109	-78 670
Resultat efter finansiella poster		289 435	100 326
Skatt		0	0
REDOVISAT ÅRSRESULTAT		289 435	100 326
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfonden		0	0
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0
Resultat efter fondförändring		289 435	100 326

BALANSRÄKNING			
Bostadsrättsföreningen Valnöten			
Org. nr 769607-1500			
	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	52 890 083	53 382 540
Maskiner och inventarier	8	73 971	104 947
		52 964 054	53 487 487
Summa anläggningstillgångar		52 964 054	53 487 487
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 989	34 586
Skattefordran		6 258	9 690
Övriga fordringar		1 129	21
Förutbetalda kostnader		58 427	56 011
		79 803	100 308
Kassa och bank	9	2 029 012	1 338 371
Summa omsättningstillgångar		2 108 815	1 438 679
Summa tillgångar		55 072 869	54 926 166

BALANSRÄKNING
Bostadsrättsföreningen Valnöten
Org. nr 769607-1500

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		43 054 849	43 054 849
Upplåtelseavgifter		6 511 561	6 511 561
Föreningens reparationsfond		52 651	56 651
		49 619 061	49 619 061
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 775 929	-2 876 255
Årets resultat		289 435	100 326
		-2 486 494	-2 775 929
Summa eget kapital		47 132 567	46 843 132
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	7 200 000	7 400 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	200 000	200 000
Leverantörsskulder		95 670	32 564
Övriga skulder		46 200	48 200
Förutbetalda hyresinkomster		253 274	258 817
Övriga interimsskulder		145 158	143 453
		740 302	683 034
Summa eget kapital och skulder		55 072 869	54 926 166

Bostadsrättsföreningen Valnöten
Org. nr 769607-1500

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre företag. (BFNAR 2016:10).

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Underhålls / Underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut i styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämman.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar Uttryckt i procent tillämpas:

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnad	1	1
Markanläggning	1	1
Fastighetsmaskiner	3	3
Inventarier	20	20

Bostadsrättsföreningen Valnöten
Org. nr 769607-1500

NOTANTECKNINGAR

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
1 Årsavgifter och hyror		
	2020	2019
Månadsavgifter bostadsrätter	2 670 724	2 657 588
Månadshyra hyresrätter	0	0
Hyresrätt lokaler	35 640	35 640
Garage hyror	312 600	312 600
Carport hyror	52 600	54 600
Hyra övernattningslägenhet	28 000	38 500
	3 099 564	3 098 928
2 Övriga förvaltningsintäkter		
	2020	2019
Överlåtelseavgifter	1 183	3 487
Pantavgifter	1 419	2 325
Övriga ersättning	6 567	12 953
	9 169	18 765
3 Tillsyn och skötsel		
	2020	2019
Tekniska konsulter	0	0
Entreprenadkostnader fastighetsskötsel	255 625	255 250
Markskötsel	5 328	14 377
	260 953	269 627

4 Fastighetskostnader

	2020	2019
<i>Driftskostnader</i>		
Elkonsumtion	187 061	155 945
Fjärrvärme	567 812	644 892
Vatten och avlopp	268 835	236 038
Renhållning sophantering	105 582	105 432
	1 129 290	1 142 307
<i>Underhåll</i>		
Avhjälpande/oplanerat underhåll	194 609	185 730
Planerat underhåll av byggnader	63 938	243 078
	258 547	428 808
<i>Övriga fastighetskostnader</i>		
Fastighetsskatt	112 344	108 912
Fastighetsförsäkring	45 177	42 891
Avgifter kanal TV	43 338	42 724
	200 859	194 527
	1 588 696	1 765 642

5 Övriga kostnader

	2020	2019
Inköp material och varor	974	7 081
Förbrukningsinventarier	8 060	5 104
Underhåll inventarier	0	0
Redovisningskonsulter	103 125	101 500
Revisionskonsulter	20 500	16 250
Juridiska konsulter	37 200	0
Styrelsearvode	100 000	100 000
Löner	4 750	5 000
Övr. kostnadsersättningar	0	0
Arbetsgivaravgifter	10 696	17 925
Kontorsmaterial	1 025	406
Kopiering	2 106	2 049
Telefon	26 925	22 589
Datakommunikation	432	967
Porto	2 461	3 189
Föreningsfest / Koggen	11 152	14 355
Div. övriga kostnader	42 774	73 808
	372 180	370 223

Bostadsrättsföreningen Valnöten
Org. nr 769607-1500

NOTANTECKNINGAR

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
6 Avskrivningar av anläggningstillgångar		
	2020	2019
Avskrivning byggnader	492 457	492 456
Avskrivning byggnadsinventarier	0	0
Avskrivning inventarier	30 976	37 790
	523 433	530 246
7 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader	49 251 068	49 251 068
Mark	12 480 000	12 480 000
Summa	61 731 068	61 731 068
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-8 348 528	-7 856 072
Årets avskrivningar	-492 457	-492 456
Summa	-8 840 985	--8 348 528
Utgående redovisat värde	52 890 083	53 382 540
Taxeringsvärden byggnader	56 603 000	56 603 000
Taxeringsvärden mark	27 896 000	27 896 000
	84 499 000	84 499 000
8 Maskiner och inventarier		
Akkumulerade anskaffningsvärden	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	652 881	652 881
Utrangerat	0	0
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	652 881	652 881
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-547 934	-510 144
Utrangerat	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-30 976	-37 790
Utgående ackumulerade avskrivningar	-578 910	-547 934
Utgående redovisat värde	73 971	104 947

Bostadsrättsföreningen Valnöten
Org. nr 769607-1500

NOTANTECKNINGAR

9 Kassa och Bank

	2020-12-31	2019-12-31
Företagskonto	1 577 365	887 163
Kapitalkonto	451 647	451 208
	2 029 012	1 338 371

10 Skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	800 000	800 000
Förfaller senare än 5 år	6 600 000	6 800 000
	7 400 000	7 600 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig.

Låneinstitut	Belopp	Ränta	Bindning	Utg. skuld
Nordea 3978 87 88 75017	7 600 000	1,12%	Rörligt	7 400 000

Övriga noter

11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	76 093 500	76 093 500

12 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

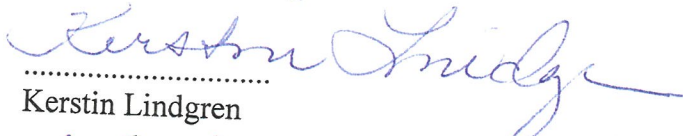
Bostadsrättsföreningen Valnöten
Org. nr 769607-1500

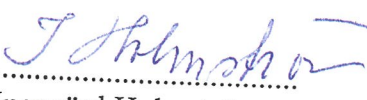
Slutord

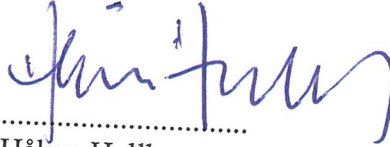
Styrelsen får tacka för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret 2020

Visby 2021-03-15

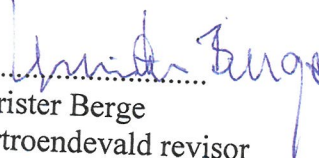

.....
Christian von Corswant


.....
Kerstin Lindgren


.....
Ingegärd Holmström



.....
Håkan Hallberg

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2021 - 05-26


.....
Christer Berge
Förtroendevald revisor

.....
Anita Levander
Auktoriserad revisor
Grant Thornton

Har hon missat
men kommer att
skriva på V 36



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Valnöten
Org.nr. 769607-1500

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Valnöten 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 god revisionssed i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

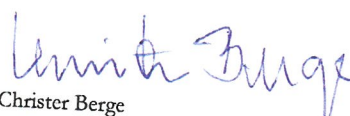
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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, viktiga 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.

Visby den 26/5 2021



Grant Thornton Sweden AB
Anita Levander



Christer Berge
Förtroendevald revisor BRF Valnöten