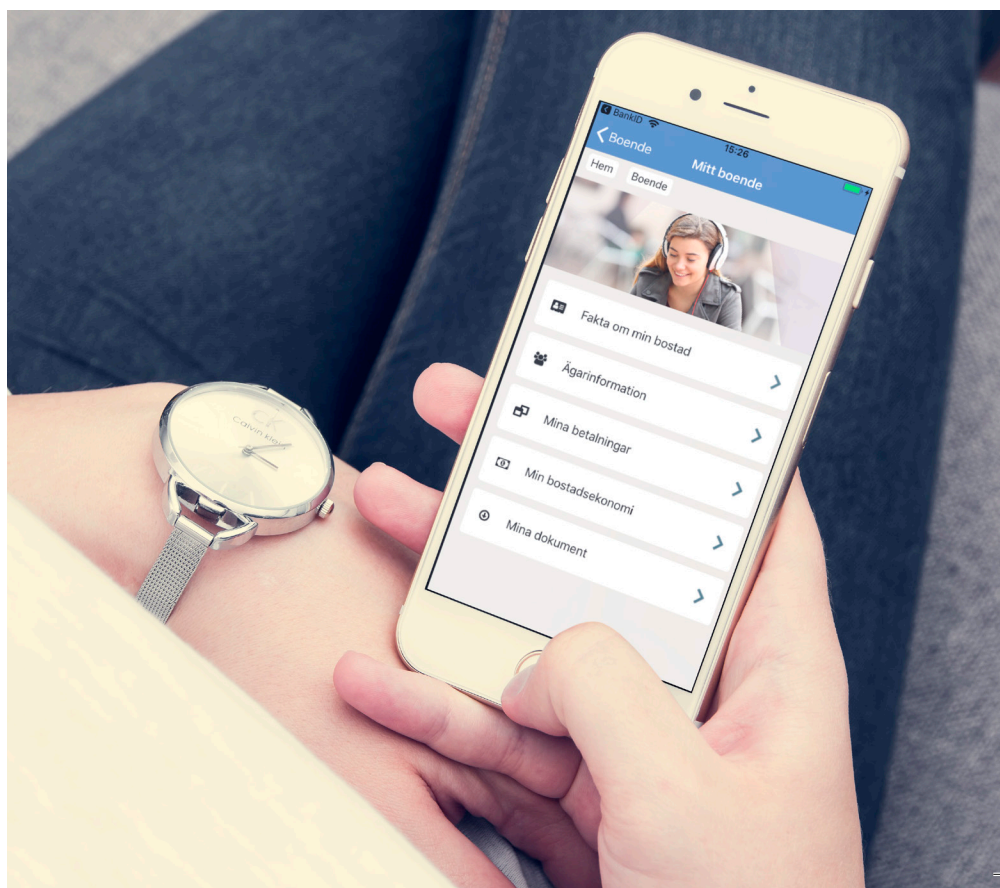




2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Vallen i Upplands Väsby



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vallen i Upplands Väsby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2037.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-03-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Per Martin Riis	Ordförande
Christina Maria Linnéa Berg	Kassör
Johan Kerim Bergström	Ledamot
Mats-Olov Nilsson	Ledamot
Per Erik Thörnberg	Ledamot
Riitta-Majja Katriina Finskas	Suppleant
Olof Gunnar Strandberg	Suppleant
Ernst & Young Aktiebolag	Revisor
Maria Birgitta Lugnö	Huvudansvarig revisor

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ernst & Young Aktiebolag, Christina Maria Linnéa Berg, Johan Kerim Bergström, Riitta-Majja Katriina Finskas, Maria Birgitta Lugnö, Mats-Olov Nilsson, Per Martin Riis, Olof Gunnar Strandberg och Per Erik Thörnberg.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maria Lugnö

Ordinarie Extern

Ernst & Young

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-11.

Extra föreningsstämma hölls 2019-06-25. Extra stämma med anledning av stageändring samt förutsättningar för fönsterbyte.

Extra föreningsstämma hölls 2019-08-13. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vilunda 6:11	2007	Upplands Väsby

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 1 flerbostadshus.

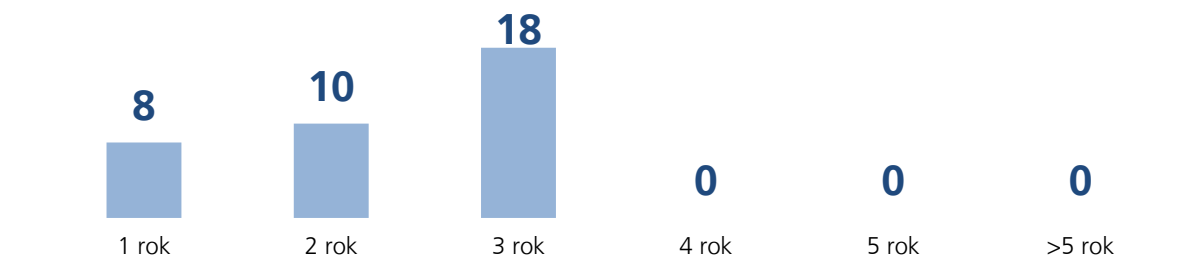
Värdeåret är 1958.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 185 m², varav 2 132 m² utgör lägenhetsyta och 53 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Massage	53 m ²	Tillsvidare

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Delas med Väsby hem
Miljöstuga	Sopsortering

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2037.

Underhållsplanen uppdaterades 2019-11-11.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Reparation av källartrappan	2019	Reparerat källartrappan mot tvättstugan.
Lackning av entrédörrar	2019	Lackat entrédörrar
Renoverat skyddsrummet	2019	I enlighet med rekommendation från myndighetsinspektion
Målat garagedörrar	2018	Målat garagedörrarna
Besiktning av tak och hängrännor	2018	Besiktning av fastighetens tak och hängrännor
Reparation av tak och hängrännor	2018	Renoverat fel upptäckta av besiktning
Målning av dörrar till sophuset	2018	Målat dörrarna till sophuset
Justering av marknivå vid tvättstugan	2017	Justering av marknivå runt tvättstugan samt entré trapp
Reparation av trapp	2017	Reparera trappen till lokal 0555
Målning av tak	2016	Målning av tvättstugetak och miljöstugetak
Dagvattenbrunnar	2016	Justering av asfalt och nivå
Reparera källartrappan	2016	Reparera källartrappan mot miljöstugan
Målning av tvättstugefasad	2016	Målning av tvättstugefasad
Reparation av fasaden	2015	Takfot
Reparation av trappan vid 1A	2015	Justering av trappstegshöjd
Besiktning av tak	2014	Besikta fastighetens tak samt rensning av hängrännor
skyddsplåtar runt skorstenarna och takluckor har justerats	2014	skyddsplåtar runt skorstenarna och takluckor har justerats för att förhindra vattenläckage
Målning av fasad	2013	Målning nedre delen av fasaden
Förråd	2013	Ombyggd gammal tvättstuga till förråd
Entredörrar	2012	Byte av entredörrar
Uteplats med grill	2012	Byggt en uteplats med grill för trivsel
Målning	2011	Målning av källargolv (cykelrum)
Spolning av avloppsrör	2011	Spolning av kök och toalett samt garage
Ventilation	2011	Inspektion av ventilation trappuppgång 1A
Reparation av källar trappor	2011	Underhåll av fastighetens källartrappor
Dagvattenbrunnar	2011	Justering av asfalt och nivå
Renovering av lokal 0555	2010	
Spolning av avloppsrör	2010	
Diverse elarbete	2010	
Installation av fjärrvärmecentral	2009	
Tilläggsisolering av vind	2009	
Elstambyte	2006	
Rörstambyte	2006	
Renovering av balkonger		Ingen Uppgift
Omläggning av tak		Ingen Uppgift

Planerat underhåll	År	Kommentar
Installera hänggränna vid nya källartrappan	2020	
Isolera tvättstugan	2020	I rekommendation med energideklaration
Målning av källargångar	2020	Måla källargångarna
Införskaffa maskinpark till tvättstuga	2020	Diskutera möjligheten med Väsby hem

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

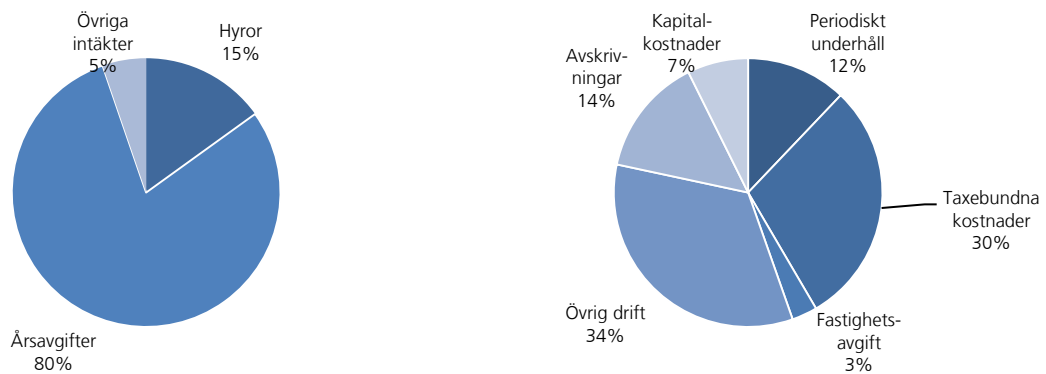
Avtal	Leverantör
Snöröjning	Renew 1 års avtal
Städning	Renew 1 års avtal
Ekonomi	SBC 1 års avtal
Låssystem	Säkra fastigheter
Inre underhåll tvättstuga(Uppsagt till och med 20 december 2020)	Väsby Hem
TV och Bredband	Com Hem

Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	842 088	824 257
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 830 599	1 817 867
Finansiella intäkter	4	23
Ökning av kortfristiga skulder	0	38 472
	1 830 603	1 856 361
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 413 034	1 298 009
Finansiella kostnader	131 135	136 202
Ökning av kortfristiga fordringar	5 946	4 320
Minskning av långfristiga skulder	200 000	400 000
Minskning av kortfristiga skulder	7 401	0
	1 757 517	1 838 531
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	915 175	842 088
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	73 086	17 831

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året har präglats av arbete för att undersöka olika typer av åtgärder för våra fönster i enligt med motion antagen på extra stämma. Vidare har även dialog med Väsbyhem pågått under året för att få till ett bättre samarbete och underhåll av tvättstugan. Detta resulterade i att föreningen sa upp avtalet som löper ut den 20 december 2020. Förhandlingar kring ett nytt avtal pågår. I april fick vi brev från MSB som önskade inspektera vårt skyddsrum. Detta resulterade i att vi var tvungna att vidta åtgärder som inte var budgeterade och därför påverkar resultatet negativt. Under året har vi också påbörjat en radonmätning samt genomfört en energideklaration av tvättstugan. Slutligen har vi även lackat entrédörrarna och ersatt den bakre källartrappan med en ramp.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st
Överlåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	684	684	684	684
Hyror/m ² hyresrättsyta	618	618	618	618
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 268	4 362	4 550	4 737
Elkostnad/m ² totalyta	12	12	10	10
Värmekostnad/m ² totalyta	148	154	148	144
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	39	38	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	60	62	64	65
Soliditet (%)	69	69	68	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	31	129	46	216
Nettoomsättning (tkr)	1 820	1 811	1 761	1 742

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 132 m² bostäder och 53 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	17 999 997	0	0	17 999 997
Upplåtelseavgifter	2 813 487	0	0	2 813 487
Fond för yttre underhåll	329 471	75 816	0	253 655
S:a bundet eget kapital	21 142 955	75 816	0	21 067 139
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	191 887	-75 816	128 411	139 292
Årets resultat	31 162	31 162	-128 411	128 411
S:a fritt eget kapital	223 048	-44 654	0	267 703
S:a eget kapital	21 366 003	31 162	0	21 334 842

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	31 162
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	267 703
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-75 816
summa balanserat resultat	223 049

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

215 766
438 815

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 820 031	1 811 388
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 568	6 479
Summa rörelseintäkter		1 830 599	1 817 867
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 168 234	-1 106 751
Övriga externa kostnader	Not 5	-184 479	-132 746
Personalkostnader	Not 6	-60 099	-58 289
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-255 272	-255 268
Summa rörelsekostnader		-1 668 084	-1 553 055
RÖRELSERESULTAT		162 515	264 812
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131 135	-136 202
Summa finansiella poster		-131 131	-136 179
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		31 384	128 633
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-222	-222
		-222	-222
ÅRETS RESULTAT		31 162	128 411

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	29 624 873	29 880 145
Summa materiella anläggningstillgångar	29 624 873	29 880 145
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	29 624 873	29 880 145
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	520	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	955 221	850 801
Summa kortfristiga fordringar	955 741	850 801
KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 10		
Kortfristiga placeringar	249 176	249 176
	249 176	249 176
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	42 250	43 800
SBC klientmedel i SHB	-24 357	0
Summa kassa och bank	17 893	43 800
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 222 809	1 143 777
SUMMA TILLGÅNGAR	30 847 682	31 023 922

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 813 484	20 813 484
Fond för yttre underhåll	Not 11	329 471	253 655
Summa bundet eget kapital		21 142 955	21 067 139
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		191 887	139 292
Årets resultat		31 162	128 411
Summa fritt eget kapital		223 048	267 703
SUMMA EGET KAPITAL		21 366 003	21 334 842
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 900 000	9 100 000
Summa långfristiga skulder		8 900 000	9 100 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	200 000	200 000
Leverantörsskulder		52 539	86 270
Skatteskulder		106 898	103 976
Övriga skulder		3 411	3 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	218 831	195 285
Summa kortfristiga skulder		581 679	589 080
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 847 682	31 023 922

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100år	100år
Standardförbättringar	Fullt avskriven	10år
Värmeanläggning	20år	20år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 458 655	1 458 655
Hyror lokaler	84 000	84 000
Hyror parkering moms	22 923	23 656
Hyror garage moms	31 680	31 680
Hyror parkering	60 190	58 710
Hyror garage	76 800	73 130
Bredbandsintäkter	77 760	77 760
Avgift andrahandsuthyrning	8 008	3 791
Öresutjämning	15	5
	1 820 031	1 811 388

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	10 568	6 479
	10 568	6 479

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	45 314	43 835
	Städning entreprenad	43 740	43 068
	Myndighetstillsyn	11 035	15 938
	Gemensamma utrymmen	0	706
	Sophantering	3 139	0
	Gård	0	3 606
	Serviceavtal	20 320	33 565
	Förbrukningsmateriel	4 939	11 617
		128 487	152 335
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	20 469
	Tvättstuga	2 239	48 075
	Lås	120	1 417
	VVS	3 515	0
	Värmeanläggning/undercentral	3 875	0
	Tak	0	58 375
	Skador/klotter/skadegörelse	3 750	0
		13 499	128 336
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	174 125	25 688
	Gemensamma utrymmen	41 641	0
		215 766	25 688
	Taxebundna kostnader		
	El	26 921	26 639
	Värme	322 832	335 837
	Vatten	78 247	85 162
	Sophämtning/renhållning	87 041	69 110
	Grovsopor	10 767	8 284
		525 808	525 032
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	57 061	51 406
	Kabel-TV	173 322	171 792
		230 383	223 198
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	54 292	52 162
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 168 234	1 106 751
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	4 936	4 672
	Juridiska åtgärder	3 125	0
	Revisionsarvode extern revisor	10 800	10 813
	Föreningskostnader	1 302	5 798
	Styrelseomkostnader	0	2 149
	Fritids- och trivselkostnader	1 383	740
	Förvaltningsarvode	96 512	93 543
	Administration	3 928	4 108
	Korttidsinventarier	8 169	5 894
	Konsultarvode	49 194	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 130	5 030
		184 479	132 746

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 500	45 500
	Sociala kostnader	13 599	12 789
		60 099	58 289
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	241 834	241 830
	Förbättringar	13 437	13 437
		255 272	255 268
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	31 925 631	31 925 631
	Utgående anskaffningsvärde	31 925 631	31 925 631
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 045 486	-1 790 218
	Årets avskrivningar enligt plan	-255 272	-255 268
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 300 758	-2 045 486
	Planenligt restvärde vid årets slut	29 624 873	29 880 145
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 346 514	7 346 514
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 964 000	14 320 000
	Taxeringsvärde mark	7 308 000	5 683 000
		25 272 000	20 003 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	24 800 000	19 600 000
	Lokaler	472 000	403 000
		25 272 000	20 003 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	57 939	52 513
	Klientmedel hos SBC	897 282	798 288
		955 221	850 801

Not 10 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde 2019-12-31	Verkligt värde 2019-12-31	Bokfört värde 2018-12-31
SHB Lux Korträntefond Sverige	442 382	249 176	252 602	249 176
		249 176	252 602	249 176

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	253 655	193 646
Reservering enligt stadgar	75 816	60 009
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	329 471	253 655

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,170 %	4 750 000	4 750 000	2021-12-30
Handelsbanken	1,100 %	4 350 000	4 550 000	2024-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		9 100 000	9 300 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 000	-200 000	
		8 900 000	9 100 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 100 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	18 160 000	18 160 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	46 500	45 500
Sociala avgifter	12 800	11 989
Ränta	3 855	0
Avgifter och hyror	155 676	137 796
	218 831	195 285

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

UPPLANDS VÄSBY den 10 / 2 2020



Per Martin Riis
Ordförande



Christina Maria Linnéa Berg
Kassör



Johan Kerim Bergström
Ledamot



Mats-Olov Nilsson
Ledamot



Per Erik Thörnberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 / 2 2020
Ernst & Young AB



Maria Lugnö
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vallen i Upplands Väsby, org.nr 769616-1392

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vallen i Upplands Väsby för år 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 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 på fel.

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

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller vårt uttalande. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 av Bostadsrättsföreningen Vallen i Upplands Väsby för år 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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. 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 trygghande 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

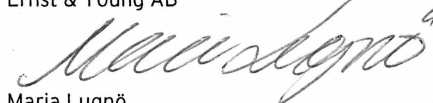
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Sundsvall den 20 februari 2020

Ernst & Young AB



Maria Lugnö
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 458 000	1 458 655	1 458 000
Hyror lokaler	84 000	84 000	84 000
Hyror parkering moms	24 000	22 923	44 000
Hyror garage moms	31 000	31 680	31 000
Hyror parkering	58 000	60 190	57 000
Hyror garage	76 000	76 800	69 000
Bredbandsintäkter	77 000	77 760	77 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	8 008	0
Öresutjämning	0	15	0
Övriga intäkter	0	10 568	0
	1 808 000	1 830 599	1 820 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	0	0	-2 000
Fastighetskötsel gård beställning	-3 000	0	-3 000
Snöröjning/sandning	-45 000	-45 314	-44 000
Städning entreprenad	-45 000	-43 740	-45 000
Myndighetstillsyn	0	-11 035	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	0
Sophantering	-1 500	-3 139	0
Gård	-2 000	0	0
Serviceavtal	-35 000	-20 320	-20 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-4 939	-6 000
	-138 500	-128 487	-120 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-20 000	0	-75 000
Tvättstuga	-50 000	-2 239	0
Lås	0	-120	0
VVS	0	-3 515	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-3 875	0
Skador/klotter/skadegörelse	-5 000	-3 750	0
	-75 000	-13 499	-75 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-210 000	-174 125	0
Gemensamma utrymmen	0	-41 641	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-140 000
	-210 000	-215 766	-140 000
Taxebundna kostnader			
El	-28 000	-26 921	-30 000
Värme	-350 000	-322 832	-350 000
Vatten	-86 000	-78 247	-86 000
Sophämtning/renhållning	-72 000	-87 041	-78 000
Grovsopor	-9 000	-10 767	-7 000
	-545 000	-525 808	-551 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-60 000	-57 061	-52 000
Kabel-TV	-172 000	-173 322	-172 000
	-232 000	-230 383	-224 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-54 324	-54 292	-53 000
	-54 324	-54 292	-53 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-5 000	-4 936	-18 000
Juridiska åtgärder	0	-3 125	0
Revisionsarvode extern revisor	-12 000	-10 800	-11 000
Föreningskostnader	-6 000	-1 302	-5 000
Styrelseomkostnader	-3 000	0	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 383	0
Förvaltningsarvode	-99 000	-96 512	-97 000
Administration	-5 000	-3 928	-5 000
Korttidsinventarier	0	-8 169	0
Konsultarvode	0	-49 194	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 130	-5 000
	-137 000	-184 479	-143 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-47 300	-46 500	-46 500
Arbetsgivaravgifter	-14 000	-13 599	-13 000
	-61 300	-60 099	-59 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-242 000	-241 834	-206 000
Förbättringar	-14 000	-13 437	-14 000
	-256 000	-255 272	-220 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 709 124	-1 668 084	-1 585 500
RÖRELSERESULTAT	98 876	162 515	234 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	4	0
Låneräntor	-124 000	-131 130	-143 000
Räntekostnader skattekonto	0	-2	0
Övriga räntekostnader	0	-3	0
	-124 000	-131 131	-143 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-25 124	31 384	91 500
SKATT			
Statlig inkomstskatt	0	-222	0
	0	-222	0
RESULTAT	-25 124	31 162	91 500