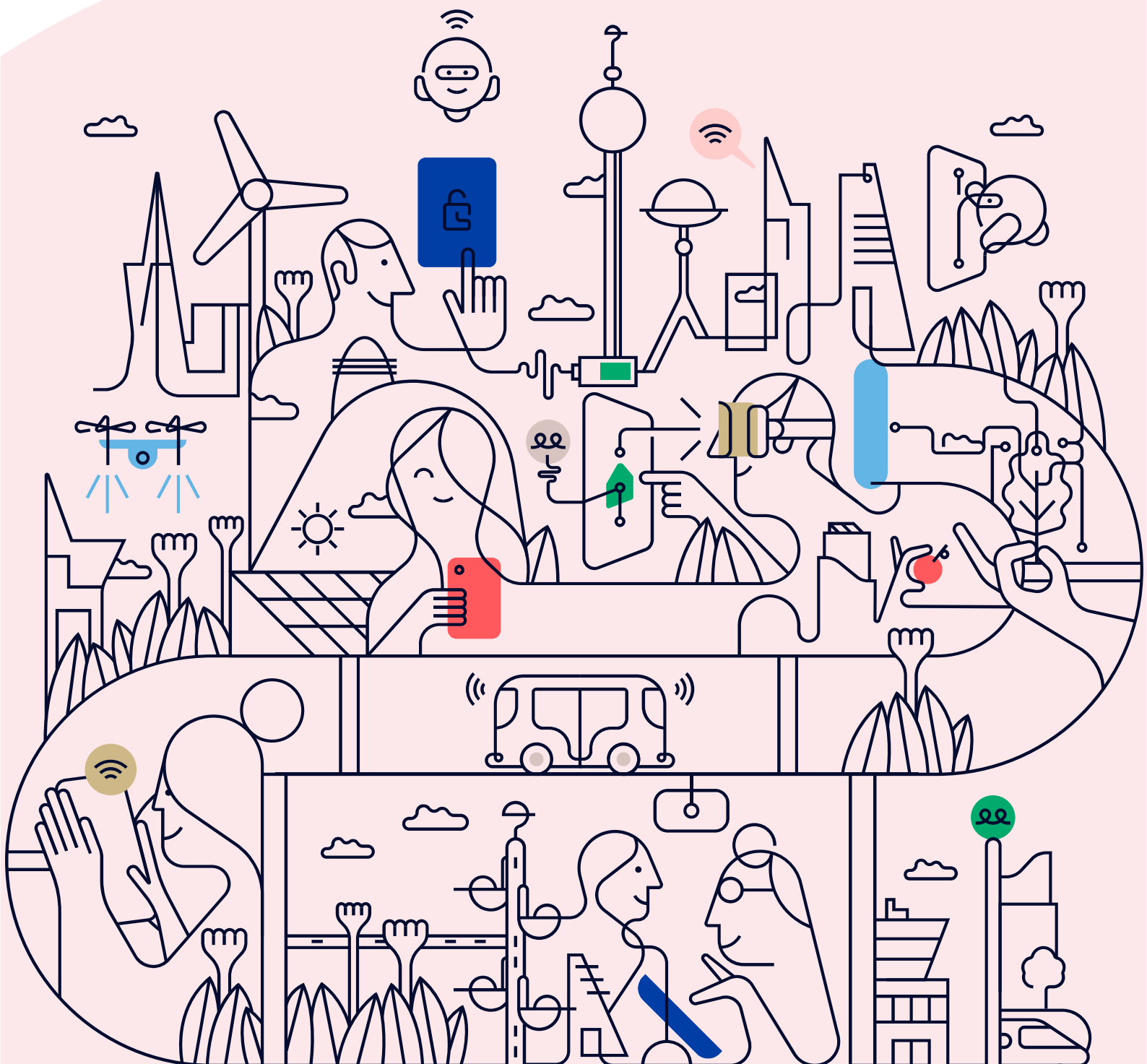




Välkommen till årsredovisningen för Brf Vallbostrand nr 10

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1.
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7.
Balansräkning	s. 8.
Kassaflödesanalys	s. 10.
Noter	s. 11.
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Vallentuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-09-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bällsta 2:547	2002	Vallentuna

Marken innehåller äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929-2003 och består av 13 flerbostadshus.

Värdeåret är 2003.

Föreningen har 59 bostadsrätter om totalt 4 888 kvm och 3 lokaler om 190 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 078 kvm.

Styrelsens sammansättning

Leif Sonny Berntling Börjesson	Ordförande
Gunnar Tångring	Styrelseledamot
Gustaf Rikard Sparreman Mikus	Styrelseledamot
Karin Annika Cecilia Wallenskog	Styrelseledamot
Peter Brunnberg	Styrelseledamot
Dag Jenssen	Suppleant
Tove Elisabet Linné	Suppleant

Valberedning

Sanna Nilsson, Annika Nilsson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

Revisorer

Karin Rosén Auktoriserad revisor PKF Revidentia AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-08.

Extra föreningsstämma hölls 2024-06-10. Stadgeändring, ändring av styrelsens mandatperiod.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

2023-2024	●	Renovering entréer/altaner
2023	●	Spolning avloppsstammar Montering av luftvärmepump i lokalen
2022	●	Installation av laddplatser - 60 st Nytt tak - Hus 10
2021	●	Byte av trappor i 4-husen

Planerade underhåll

2025	●	Målning/renovering av vita snickerier och ytterdörrar Rengöring ventilation i lgh (halva beståndet)
------	---	--

Avtal med leverantörer

Bredband och TV	Telia
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elabonnemang	Skellefteåkraft
Teknisk fastighetförvaltning	Bengtsberg Byggservice
Förvaltning grönområden	Fogel Mark & Trädgård
Nätabonnemang	Ellevio

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Bällsta Gårds Samfällighetsförening, org nr 717910-2509, med en andel på 79%.

Samfälligheten förvaltar väghållning, sophantering, vägbelysning inkl el, vatten samt lekplatsen..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inför 2024 höjdes avgifterna med 20 procent. Skälet var främst att kostnaderna för lånen ökat till följd av den högre räntan. Totalt sett är föreningens lån 39 462 tusen kronor.

Kostnaderna för underhåll, som budgeterats till drygt 900 tusen kronor, har blivit betydligt lägre, och varit knappt 100 tusen kronor. Det beror dels på att målning av dörrar, fönster och vindskivor förskjutits till 2025 och dels på att kostnaden för altan- och trapprenoveringar blivit billigare än planerat. Detta gör att kassaflödet är positivt för 2024 vilket vi inte räknade med i budgeten. Resultatet är dock svagt negativt.

Under 2025 kommer mer än hälften av lånen, drygt 21 miljoner kronor som i dag belastas med en ränta på 4,14 procent att omförhandlas vilket kommer att sänka räntekostnaden med ca 200 tusen kronor. Resterande del av lånen ca 18 miljoner kronor ska omsättas i mars 2026. Räntan på dessa är 3,91 procent.

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter inför 2025, vilket förbättrar föreningens ekonomiska förutsättningar.

Förändringar i avtal

Under året överlät vi administration och fakturering av laddboxarna till Elaway AB. Vi har också förnyat det kollektiva avtalet med Telia gällande bredband och TV.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 69 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 72 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 987 917	3 529 123	3 135 540	2 471 355
Resultat efter fin. poster	-78 293	-675 894	-1 241 645	-690 374
Soliditet (%)	55	55	55	56
Yttre fond	3 803 683	3 278 158	2 840 635	2 672 467
Taxeringsvärde	98 534 000	92 455 000	92 455 000	77 912 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	766	679	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,5	88,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 073	8 205	8 768	8 163
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 771	8 380	8 416	7 857
Sparande per kvm totalyta, kr	159	62	168	126
Elkostnad per kvm totalyta, kr	77	98	109	67
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	28	29	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	101	126	138	93
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,03	3,53	-	-
Räntekänslighet (%)	10,55	12,08	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 488 575 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

2024 blev resultater marginellt negativt. Skälet är att reinvesteringar som gjorts bokats direkt som kostnader.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	55 436 000	-	-	55 436 000
Fond, yttre underhåll	3 278 158	-174 475	700 000	3 803 683
Balanserat resultat	-8 306 537	-501 419	-700 000	-9 507 956
Årets resultat	-675 894	675 894	-78 293	-78 293
Eget kapital	49 731 727	0	-78 293	49 653 433

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 807 956
Årets resultat	-78 293
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-700 000
Totalt	-9 586 249
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	237 798
Balanseras i ny räkning	-9 258 451

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 987 917	3 529 123
Övriga rörelseintäkter	3	13 913	165 419
Summa rörelseintäkter		4 001 830	3 694 542
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 441 548	-1 922 084
Övriga externa kostnader	9	-156 391	-124 167
Personalkostnader	10	-123 162	-148 547
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-799 632	-799 632
Summa rörelsekostnader		-2 520 732	-2 994 430
RÖRELSERESULTAT		1 481 097	700 112
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		40 171	27 161
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 599 562	-1 403 167
Summa finansiella poster		-1 559 391	-1 376 006
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-78 293	-675 894
ÅRETS RESULTAT		-78 293	-675 894

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	87 845 548	88 645 180
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		87 845 548	88 645 180
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		87 845 548	88 645 180
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 733	15 409
Övriga fordringar	14	924 282	527 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	235 656	32 993
Summa kortfristiga fordringar		1 164 671	576 324
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 156 655	1 219 921
Summa kassa och bank		1 156 655	1 219 921
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 321 326	1 796 245
SUMMA TILLGÅNGAR		90 166 874	90 441 425

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 436 000	55 436 000
Fond för yttre underhåll		3 803 683	3 278 158
Summa bundet eget kapital		59 239 683	58 714 158
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 507 956	-8 306 537
Årets resultat		-78 293	-675 894
Summa fritt eget kapital		-9 586 250	-8 982 431
SUMMA EGET KAPITAL		49 653 433	49 731 727
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	17 860 270	39 462 290
Summa långfristiga skulder		17 860 270	39 462 290
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	21 602 020	202 020
Leverantörsskulder		270 442	221 516
Skatteskulder		204 165	201 746
Övriga kortfristiga skulder		46	2 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	576 498	619 528
Summa kortfristiga skulder		22 653 171	1 247 408
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 166 874	90 441 425

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 481 097	700 112
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	799 632	799 632
	2 280 729	1 499 744
Erhållen ränta	40 171	27 161
Erlagd ränta	-1 600 879	-1 338 884
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	720 022	188 021
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-259 836	368 518
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	7 080	107 292
Kassaflöde från den löpande verksamheten	467 265	663 831
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-202 020	-168 350
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-202 020	-168 350
ÅRETS KASSAFLÖDE	265 245	495 481
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 747 843	1 252 363
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 013 088	1 747 843

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vallbostrand nr 10 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 089 208	2 574 504
Hysesintäkter lokaler	97 116	84 689
Hysesintäkter garage	19 200	19 200
Hysesintäkter p-plats	6 000	12 000
Intäkter kabel-TV	167 040	167 040
Vatten, moms	171 539	126 926
Elintäkter avräkning, moms	0	19 446
El, moms	335 388	443 049
Elintäkter laddstolpe moms	10 308	1 543
Uppvärmning, moms	0	8 505
Påminnelseavgift	180	300
Dröjsmålsränta	0	111
Pantsättningsavgift	6 303	1 575
Överlåtelseavgift	7 165	1 313
Administrativ avgift	490	0
Andrahandsuthyrning	74 568	68 328
Vidarefakturerade kostnader	3 411	591
Öres- och kronutjämning	1	3
Summa	3 987 917	3 529 123

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	119 483
Övriga intäkter	13 913	5 072
Försäkringsersättning	0	40 864
Summa	13 913	165 419

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	45 000	39 375
Fastighetsskötsel gård enl avtal	106 389	59 353
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	27 876	61 167
Sotning	611	591
Gårdkostnader	11 451	6 491
Gemensamma utrymmen	504	0
Garage/parkering	0	3 269
Serviceavtal	0	74 151
Fordon	2 520	0
Förbrukningsmaterial	634	8 424
Summa	194 984	252 821

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	2 774	1 121
Dörrar och lås/porttele	17 700	0
VVS	4 919	11 222
Värmeanläggning/undercentral	1 800	45 226
Elinstallationer	7 839	0
Tak	4 631	0
Mark/gård/utemiljö	5 043	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	12 549
Summa	44 706	70 118

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	249	0
Installationer	0	53 000
VVS	7 200	0
Balkonger/altaner	76 998	78 738
Mark/gård/utemiljö	0	42 737
Summa	84 447	174 475

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	389 470	536 675
Utbetalning elstöd	0	79 510
Vatten	122 096	130 773
Sophämtning/renhållning	119 358	108 992
Grovsopor	4 916	0
Summa	635 840	855 950

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	106 480	152 117
Bredband	125 832	167 737
Samfällighetsavgifter	136 164	147 495
Fastighetsskatt	103 790	101 371
Korr. fastighetsskatt	9 304	0
Summa	481 570	568 720

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 477	0
Tele- och datakommunikation	1 572	2 599
Inkassokostnader	571	512
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	102
Revisionsarvoden extern revisor	29 081	26 438
Styrelseomkostnader	21 496	399
Fritids och trivselkostnader	4 424	2 600
Föreningskostnader	927	3 964
Förvaltningsarvode enl avtal	77 080	74 710
Överlåtelsekostnad	10 029	0
Pantsättningskostnad	9 460	1 576
Administration	273	4 678
Tidningar och facklitteratur	0	689
Bostadsrätterna Sverige	0	5 900
Summa	156 391	124 167

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	88 201	96 450
Lön - fastighetsskötare	17 400	27 300
Arbetsgivaravgifter	17 561	24 797
Summa	123 162	148 547

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 595 816	1 403 167
Kostnadsränta skatter och avgifter	3 746	0
Summa	1 599 562	1 403 167

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	101 800 000	101 800 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	101 800 000	101 800 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 154 820	-12 355 188
Årets avskrivning	-799 632	-799 632
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 954 452	-13 154 820
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	87 845 548	88 645 180
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 836 536</i>	<i>21 836 536</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	72 434 000	68 723 000
Taxeringsvärde mark	26 100 000	23 732 000
Summa	98 534 000	92 455 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	264 525	264 525
Utgående anskaffningsvärde	264 525	264 525
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-264 525	-264 525
Utgående avskrivning	-264 525	-264 525
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	67 849	0
Transaktionskonto	469 866	313 381
Borgo räntekonto	386 567	214 541
Summa	924 282	527 922

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	83 275	32 993
Förutbet försäkr premier	53 243	0
Förutbet kabel-TV	10 784	0
Förutbet vatten	55 251	0
Förutbet bredband	30 510	0
Upplupna intäkter	2 593	0
Summa	235 656	32 993

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2026-03-17	3,91 %	9 662 290	9 907 570
SBAB	2026-03-17	3,91 %	8 400 000	8 400 000
SBAB	2025-03-17	4,14 %	11 100 000	11 100 000
SBAB	2025-03-17	4,14 %	10 300 000	10 256 740
Summa			39 462 290	39 664 310
Varav kortfristig del			21 602 020	202 020

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 452 190 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	62 538	73 128
Uppl kostn räntor	62 966	64 283
Uppl kostnad arvoden	88 200	85 950
Beräknade uppl. sociala avgifter	27 712	27 006
Förutbet hyror/avgifter	335 082	369 161
Summa	576 498	619 528

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	46 543 000	46 543 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Vallentuna

Gunnar Tångring
Styrelseledamot

Gustaf Rikard Sparreman Mikus
Styrelseledamot

Karin Annika Cecilia Wallenskog
Styrelseledamot

Leif Sonny Berntling Börjesson
Ordförande

Peter Brunnberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Karin Rosén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vallbostrand nr 10

Org.nr 769608-7894

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vallbostrand nr 10 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Vallbostrand nr 10 för räkenskapsåret 2024 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.

Stockholm med datum enligt digital signering

Karin Rosén
Auktoriserad revisor