

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vallbostrand nr 10

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 2019 och 2039.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-09-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-06 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Vallentuna.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Bällsta Gård. Föreningens andel är 79 procent. Samfälligheten förvaltar vägar, sophus, gatubelysning, vatten.

Styrelsen

| | |
|----------------------------------|------------|
| Jan-Erik Hilding Broman | Ordförande |
| Sven Bertil Hillerström Lindgren | Ledamot |
| Harry Jan-Erik Jatko | Ledamot |
| Torsten Ossian Hermann Ström | Ledamot |
| Karin Annika Cecilia Wallenskog | Ledamot |
| Leif Sonny Berntling Börjesson | Suppleant |
| Annelie Yvonne Susanne Carlsson | Suppleant |
| Hans Axel Lennart Hansson | Suppleant |
| Gunnar Kjell-Olov Tångring | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Karin Rosén
Rickard Wagner

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Revidentia AB
Revidentia AB

Valberedning

Ann-Sofie Gullström-Pellfolk
Birgitta Lundqvist

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|------------|
| Bällsta 2:547 | 2002 | Vallentuna |

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Försäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

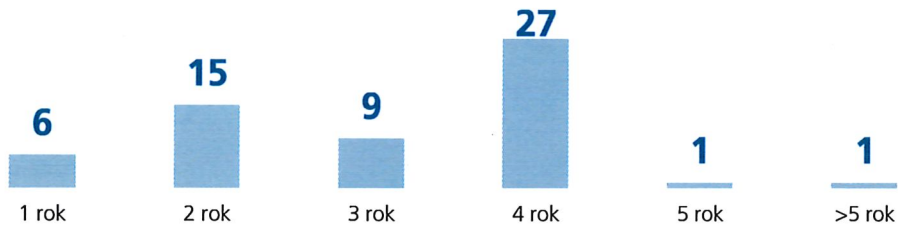
Fastigheten bebyggdes 1929 - 2003 och består av 13 flerbostadshus.
Värdeåret är 2003.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 078 m², varav 4 888 m² utgör lägenhetsyta och 190 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År |
|---|-----------|
| trappor,rötskador | 2019 |
| Stamspolning | 2017 |
| Planerat underhåll | År |
| balkongreovering, värmepannor, trappor | 2022 |
| Målning ytterväggar mm, fönsterreovering | 2023 |
| Målning, fönsterbyten | 2024 |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|---------------------------|---------------------------------------|
| Markskötsel | Miljö & Trädgård AB |
| Fiber, kabel-TV, internet | Svenska Stadsnät Transit AB |
| El, nät | Ellevio |
| Löpande underhåll | 08-Bygg AB |
| Lägenhetsförteckning | Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB |
| Ekonomisk förvaltning | Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB |

Föreningens ekonomi

Föreningen avskriver ej utgifter för underhåll och reparationer. Dessa tas som kostnader i resultaträkningen vilket innebär att resultatet kan variera kraftigt mellan åren. För att garantera att medel finns avsatta för större, sk planmässiga, åtgärder arbetar styrelsen med en 20-årig underhållsplan med fokus på den närmaste 10-årsperioden. För att klara dessa åtgärder bedöms fr ett årligt sparande på 700 tkr vara rimligt. Skillnaden mellan det planerade sparandet och innevarande års utgifter för planmässiga åtgärder avsätts genom stämmobeslut till eller belastar en reparationsfond. Fonden utgör nu, enligt balansräkningen, 2 675 383kr. Avsättningarna gjordes tidigare genom minskning av lånevolymerna. Behöver denna del av fonden, 2 059 236 kr, ianspråktagas måste lånen alltså höjas. Övriga 616 147 kr motsvaras av likvida tillgångar.

Föreningens lån, 39,9 Mkr, är uppdelade i fyra delar varav två är rörliga och två bundna (aug-22). Detta innebär en möjlighet att årligen reglera likvida överskott eller behov i lånebeloppen. Långsiktig amortering sker endast om långivarna skulle kräva detta. För att jämna ut effekterna av eventuella räntehöjningar har en likvid reserv byggts upp.

Årets ränteutgifter motsvarar en årsränta på 0,58% (förra året 0,43%). Avgifterna sänktes 2017 och 2018 men justerades uppåt andra halvåret 2019 pga räntehöjningen som dock blev mindre än väntat.

Eftersom planmässiga åtgärder finansieras via reparationsfonden måste föreningens samlade inkomster både täcka verksamhetens övriga utgifter och skapa tillräckligt kapital för eventuella amorteringar och den planerade avsättningen till fonden. Ett kapitalflöde som precis motsvarar detta behov kallas här balanserat. Avgifterna bestäms av detta och kompletterande ekonomiska mål.

Det aktuella kapitalflödet beräknas i huvudsak genom att justera årets resultat för driftfrämmande poster (bla planmässiga åtgärder, engångshändelser mm) och addera avskrivningarna. Driftverksamheten för året beräknas på detta sätt ha genererat ett kapitalflöde på ca 850 tkr dvs ca 150 tkr över det budgeterade bidraget till fonden på 700 tkr. Avgiftshöjningen ledde alltså, väsentligen tack vare en mindre ränteökning än väntat, till ett överskott i samma storleksordning.

En analys av reparationsfonden har visat att den innehåller ett betydande överskott relativt förväntade behov. Styrelsen har därför beslutat föreslå att årets avsättning begränsas till 90 tkr vilket uppfyller stadgarnas krav på minimiavsättning. Reparationsfondens likvida del minskar därmed (se nedan) med ca 448 tkr till 168 tkr.

Totala likvida medel har vid årsskiftet ökat till ca 2.1 Mkr. Med den föreslagna avsättningen till reparationsfonden är 168 tkr reserverade för denna. Resterande 1.9 Mkr täcker mer än väl verksamhetens behov av rimliga reserver.

Mot bakgrund av att räntenivåerna dessutom förväntas vara stabila, har styrelsen inför 2020 utgått från oförändrad ränta och budgeterat för ett balanserat kapitalflöde. Detta medger en sänkning av avgifterna för 2020 med 15%. Dessa ligger därmed marginellt över nivån för 2018.

Styrelsen föreslår slutligen att reparationsfonden, genom stämmobeslut, tillförs 90 000 kr. Redovisade kostnader för planmässiga åtgärder, 538 045 kr, skall belasta fonden. Den minskar då med 448 045 till 2 227 338.

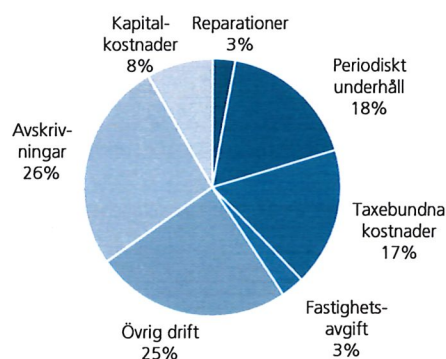
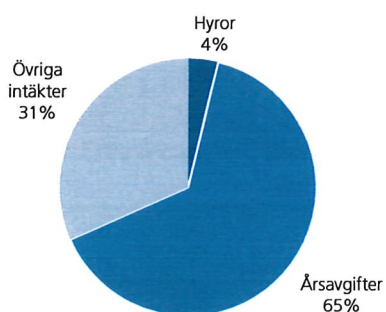
Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2020-01-01 med 15 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-07-01 med 20 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 797 293 | 1 238 494 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 2 720 290 | 2 412 493 |
| Finansiella intäkter | 4 810 | 3 482 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 277 |
| | 2 725 100 | 2 416 252 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 999 388 | 1 662 101 |
| Finansiella kostnader | 258 080 | 171 814 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 8 988 | 0 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 110 272 | 23 538 |
| | 2 376 727 | 1 857 453 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 2 145 666 | 1 797 293 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 348 373 | 558 799 |

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

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

Två yttertrappor har bytts ut. Yttre skador på några balkonger är åtgärdade och förebyggande underhåll är genomfört på övriga

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st
Överlåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 84 st
Tillkommande medlemmar: 3 st
Avgående medlemmar: 5 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 82 st

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 364 | 331 | 497 | 552 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 428 | 421 | 428 | 413 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 8 257 | 8 257 | 8 257 | 8 485 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 63 | 71 | 61 | 62 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 23 | 32 | 36 | 14 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 51 | 34 | 40 | 75 |
| Soliditet (%) | 57 | 57 | 57 | 56 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -341 | -227 | 647 | 235 |
| Nettoomsättning (tkr) | 2 580 | 2 372 | 3 232 | 3 353 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 832 m² bostäder och 190 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 | 55 436 000 | 0 | 0 | 55 436 000 |
| Fond för yttre underhåll | 2 675 383 | 0 | 616 147 | 2 059 236 |
| S:a bundet eget kapital | 58 111 383 | 0 | 616 147 | 57 495 236 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -4 176 662 | 0 | -842 948 | -3 333 714 |
| Årets resultat | -346 736 | -346 736 | 226 801 | -226 801 |
| S:a ansamlad förlust | -4 523 398 | -346 736 | -616 147 | -3 560 515 |
| S:a eget kapital | 53 587 985 | -346 736 | 0 | 53 934 721 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -346 736 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -4 176 662 |
| summa balanserat resultat | -4 523 398 |

Styrelsen föreslår följande disposition:
extra reservering till fond för yttre underhåll
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

| |
|-------------------|
| -90 000 |
| 538 045 |
| -4 075 353 |

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 | 2 580 135 | 2 372 433 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 140 155 | 40 060 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 720 290 | 2 412 493 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 789 514 | -1 428 408 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -136 773 | -151 797 |
| Personalkostnader | Not 6 | -78 608 | -81 896 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -808 861 | -808 861 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 813 757 | -2 470 962 |
| RÖRELSERESULTAT | | -93 467 | -58 469 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 4 810 | 3 482 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -258 080 | -171 814 |
| Summa finansiella poster | | -253 269 | -168 332 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -346 736 | -226 801 |
| ÅRETS RESULTAT | | -346 736 | -226 801 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 91 843 716 | 92 643 351 |
| Inventarier | Not 9 | 0 | 9 227 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 91 843 716 | 92 652 577 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 91 843 716 | 92 652 577 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 406 | 200 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 | 536 064 | 1 037 692 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 536 470 | 1 037 892 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 1 702 588 | 843 805 |
| Summa kassa och bank | | 1 702 588 | 843 805 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 2 239 058 | 1 881 697 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 94 082 774 | 94 534 274 |

w

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 55 436 000 | 55 436 000 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 2 675 383 | 2 059 236 |
| Summa bundet eget kapital | | 58 111 383 | 57 495 236 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -4 176 662 | -3 333 714 |
| Årets resultat | | -346 736 | -226 801 |
| Summa fritt eget kapital | | -4 523 398 | -3 560 515 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 53 593 493 | 53 934 721 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 18 500 000 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | 18 500 000 | 0 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 21 400 000 | 39 900 000 |
| Leverantörsskulder | | 88 692 | 195 610 |
| Skatteskulder | | 183 400 | 160 986 |
| Övriga skulder | | 2 623 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 314 566 | 342 957 |
| Summa kortfristiga skulder | | 21 994 789 | 40 599 553 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 94 082 774 | 94 534 274 |

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 periodisering 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 | 100 år | 100 år |
| Inventarier | 5 år | 5 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2019 | 2018 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 760 036 | 1 600 034 |
| Hyror lokaler | 81 299 | 79 991 |
| Hyror garage | 19 200 | 19 200 |
| Kabel-TV intäkter | 161 460 | 161 460 |
| Bredbandsintäkter | 0 | 2 250 |
| Vattenintäkter | 152 078 | 172 353 |
| Vatten-/värmeintäkter | 32 319 | 22 779 |
| Elintäkter | 308 818 | 254 385 |
| Överlåtelse/pantsättning | 0 | 896 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 64 915 | 59 151 |
| Öresutjämning | 10 | -66 |
| | 2 580 135 | 2 372 433 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2019 | 2018 |
|-----------------------|----------------|---------------|
| Fakturerade kostnader | 47 986 | 40 000 |
| Övriga intäkter | 92 169 | 60 |
| | 140 155 | 40 060 |

W

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 27 141 | 79 630 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 0 | 22 125 |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 57 000 | 64 435 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 36 364 | 33 250 |
| | Myndighetstillsyn | 12 549 | 0 |
| | Gemensamma utrymmen | 459 | 4 238 |
| | Gård | 12 521 | 8 419 |
| | Förbrukningsmateriel | 1 117 | 4 888 |
| | Fordon | 5 295 | 14 893 |
| | | 152 445 | 231 877 |
| | Reparationer | | |
| | Brf Lägenheter | 47 986 | 0 |
| | Lås | 0 | 920 |
| | VVS | 0 | 13 799 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 1 398 | 2 203 |
| | Ventilation | 7 931 | 0 |
| | Elinstallationer | 2 219 | 0 |
| | Balkonger/altaner | 23 934 | 0 |
| | Mark/gård/utemiljö | 0 | 8 250 |
| | Garage/parkering | 712 | 0 |
| | | 84 180 | 25 172 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Byggnad | 127 041 | 0 |
| | Entré/trapphus | 134 750 | 0 |
| | Ventilation | 0 | 22 494 |
| | Elinstallationer | 0 | 20 396 |
| | Bredband | 0 | 40 963 |
| | Huskropp utvändigt | 262 205 | 0 |
| | Tak | 14 049 | 0 |
| | | 538 045 | 83 853 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 315 469 | 357 991 |
| | Vatten | 117 000 | 161 205 |
| | Sophämtning/renhållning | 84 050 | 77 896 |
| | Grovsopor | 14 712 | 9 444 |
| | | 531 231 | 606 536 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 104 822 | 94 434 |
| | Samfällighetsavgift | 119 943 | 144 081 |
| | Kabel-TV | 52 353 | 60 300 |
| | Bredband | 110 216 | 105 024 |
| | | 387 334 | 403 839 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 96 279 | 77 131 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 789 514 | 1 428 408 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
| | Juridiska åtgärder | 6 875 | 0 |
| | Revisionsarvode extern revisor | -719 | 18 656 |
| | Föreningskostnader | 1 533 | 3 988 |
| | Styrelseomkostnader | 8 387 | 7 860 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 2 248 | 3 315 |
| | Förvaltningsarvode | 75 207 | 61 911 |
| | Förvaltningsarvoden övriga | 1 288 | 12 288 |
| | Administration | 2 590 | 8 719 |
| | Korttidsinventarier | 0 | 3 690 |
| | Konsultarvode | 16 050 | 19 950 |
| | Tidningar facklitteratur | 451 | 451 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 5 650 | 10 970 |
| | Övriga driftskostnader | 17 214 | 0 |
| | | 136 773 | 151 797 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2019 | 2018 |
|--------------|--|---------------|---------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 66 752 | 69 750 |
| | Kostnadsersättningar | 152 | 352 |
| | Sociala kostnader | 11 704 | 11 794 |
| | | 78 608 | 81 896 |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2019 | 2018 |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
| | Byggnad | 799 635 | 799 635 |
| | Inventarier | 9 227 | 9 226 |
| | | 808 861 | 808 861 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|--|--------------------|--------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 101 800 000 | 101 800 000 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 101 800 000 | 101 800 000 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -9 156 649 | -8 357 015 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -799 635 | -799 635 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -9 956 284 | -9 156 649 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 91 843 716 | 92 643 351 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 21 836 536 | 21 836 536 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 55 828 000 | 48 357 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 21 895 000 | 15 004 000 |
| | | 77 723 000 | 63 361 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 77 063 000 | 62 734 000 |
| | Lokaler | 660 000 | 627 000 |
| | | 77 723 000 | 63 361 000 |
| Not 9 | INVENTARIER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 264 525 | 264 525 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 264 525 | 264 525 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -255 298 | -246 072 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -9 226 | -9 226 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -264 524 | -255 298 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 1 | 9 227 |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Skattekonto | 92 986 | 84 204 |
| | Klientmedel hos SBC | 443 078 | 953 488 |
| | | 536 064 | 1 037 692 |

| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 2 059 236 | 1 236 703 |
| | Reservering enligt stadgar | 0 | 0 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 700 000 | 973 336 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -83 853 | -150 803 |
| | Vid årets slut | 2 675 383 | 2 059 236 |

| Not 12 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats 2019-12-31 | Belopp 2019-12-31 | Belopp 2018-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|---------------|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| | Nordea | 0,500 % | 8 400 000 | 8 400 000 | 2022-08-17 |
| | Nordea | 0,621 % | 10 300 000 | 10 300 000 | 2020-06-12 |
| | Nordea | 0,500 % | 10 100 000 | 10 100 000 | 2022-08-17 |
| | Nordea | 0,511 % | 11 100 000 | 11 100 000 | 2020-04-23 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 39 900 000 | 39 900 000 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -21 400 000 | -39 900 000 | |
| | | | 18 500 000 | 0 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 900 000 kr.

| Not 13 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 46 543 000 | 46 543 000 |

| Not 14 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Arvoden | 68 251 | 69 750 |
| | Sociala avgifter | 21 444 | 21 915 |
| | Ränta | 24 251 | 7 113 |
| | Avgifter och hyror | 200 620 | 179 069 |
| | Revisionsarvode avoderad | 0 | 19 000 |
| | Ei | 0 | 46 110 |
| | Vattenskada | 0 | 0 |
| | VVS | 0 | 0 |
| | | 314 566 | 342 957 |

| Not 15 | VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT |
|---------------|---------------------------------------|
|---------------|---------------------------------------|

Två yttertrappor byts ut. Därmed är alla utbytta med en beräknad livslängd på ca 15 år.

Styrelsens underskrifter

ÅKERSBERGA den 7 / 3 2020



Jan-Erik Hilding Broman
Ordförande



Sven Bertil Hillerström Lindgren
Ledamot



Harry Jan-Erik Jatko
Ledamot



Torsten Ossian Hermann Ström
Ledamot



Karin Annika Cecilia Wallenskog
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5 2020



Karin Rosén
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vallbostrand 10

Org.nr 769608-7894

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vallbostrand 10 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat 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 Brf Vallbostrand 10 för räkenskapsåret 2019 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.

W

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:

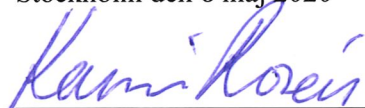
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 den 8 maj 2020



Karin Rosén
Auktoriserad revisor