



2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Vallbostrand nr 10



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vallbostrand nr 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2022 och 2042.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 Samfällighetsförening 717910-2509. Föreningens andel är 79 procent. Samfälligheten förvaltar vatten, vägar, vägbelysning.

Styrelsen

Sonny Berntling Börjesson	Ordförande
Sven Bertil Hillerström Lindgren	Ledamot
Gustaf Sparreman	Ledamot
Gunnar Tångring	Ledamot
Annika Wallenskog	Ledamot
Hans Axel Lennart Hansson	Suppleant
Annika Nilsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Karin Rosén
Rickard Wagner

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

PKF Revidentia AB
PKF Revidentia AB

Valberedning

Fredrik Kinnerström
Sanna Nilsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-30.
Extra föreningsstämma hölls 2022-01-17. Extra stämma med anledning av beslut om laddboxar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bällsta 2:547	2002	Vallentuna

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

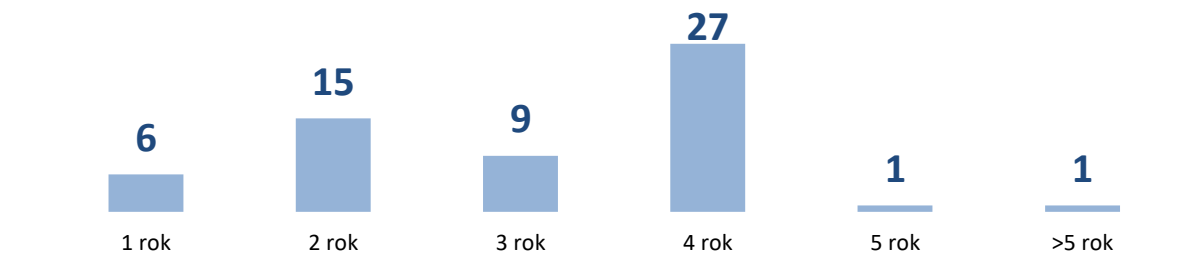
Fastigheten bebyggdes 1929 - 2003 och består av 13 flerbostadshus.
Värdeåret är 2003.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 733 m², varav 4 543 m² utgör boyta och 190 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2042.
Underhållsplanen uppdaterades 2022-11-03.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nytt tak	2022	Hus 10
Installation av laddplatser	2022	60 st
Markunderhåll	2022	Grönytor
Trappor, fönster, markunderhåll	2021	
Trappbyten	2020 - 2021	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stampsplning	2023	
Åtgärda entréterrasser i söderläge	2023-2024	
Åtgärda plank/stoppbalk vid parkeringar	2023-2025	
Markunderhåll	2023-2028	Grönytor, slyröjning
Målning av huspaneler och fönster	2025-2028	Behovsprövas

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Markskötsel	Renew Service AB (t.o.m 221231)
Fiber, bredband/TV	Telia
El, nät	Ellevio
Fastigheter löpande underhåll	O8 Bygg&Entreprenad AB (t.o.m 221231)
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC

Övrig information

Information om föreningen presenteras på hemsidan www.vallbostrand.se.

Föreningens ekonomi

Årets resultat var minus, och de likvida medlen minskade under året med 687 tkr.

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 avsätta medel i en reparationsfond för större, s.k. planmässiga, åtgärder arbetar styrelsen med en 20-årig underhållsplan med fokus på den närmaste 10-årsperioden.

Under 2022 ökade priserna för el och energi kraftigt. För 2022 beräknades ett preliminärt elpris på 1,40 kronor per kWh, detta pris justerades under sommaren till 1,90 kronor per kWh, ett pris som indirekt användes som preliminärdebitering från och med juli. Utfallet blev 2,40 kronor per kWh. I hus nummer 1, 2, 6, 8 och 12 sker avräkning under början av 2023. Avräkningen påverkar aktuella lägenheter under perioden mars-december 2023.

Årets räntekostnader var 440 tkr, vilket motsvarar en årsränta på 1,1% jämfört med föregående år då räntekostnaderna var 176 tkr 0,44%. Föreningens lån på totalt 39,8 Mnkr kronor är uppdelade på fyra lån. Alla är rörliga och kommer att sättas om under 2023. De löper ut i april (11,1 Mnkr), juni (10,3 Mnkr) och två lån i augusti (på sammantaget 18,5 Mnkr). Den genomsnittliga räntan på dessa lån ligger för närvarande på 1,74 procent, vilket motsvarar en räntekostnad på nästan 700 tkr. Denna kostnad beräknas stiga relativt kraftigt under 2023.

Med tanke på stigande räntor och inflation har avgiften höjts med 26,5% under verksamhetsåret. Med 10% från 1 januari och med ytterligare 15% från 1 juli. Detta har gett avgiftsintäkter på 2 300 tkr under 2022 att jämföra med 1 850 tkr under 2021.

Under 2021 så upptäcktes konstruktionsfel på taket till hus nummer 10. Detta har åtgärdats under 2022 till en kostnad på 720 tkr.

I januari 2022 hölls en extra stämma gällande installation av laddstolpar till elbilar eller pluginhybrider. Där beslutades att föreningen skulle investera i laddstolpar till samtliga 60 till lägenheterna tillhörande parkeringsplatser. Kostnaden för detta blev 1 314 tkr, av detta ingår moms med 268 tkr som föreningen avser ansöka om att få tillbaka under 2023. Momsen är avdragsgill då föreningen säljer förbrukad el till medlemmarna. I december fick föreningen en återbetalning på 535 tkr från Naturvårdsverket för laddprojektet. Totalt sett blev kostnaden 511 tkr om reduktion görs för återbetalning och moms.

På stämma året efter verksamhetsåret beslutas om avsättning till reparationsfonden. Den belastas samtidigt med utgifter för åtgärder enligt plan, som skall belasta reparationsfonden. Det underhåll som genomförts under 2022 består till största delen av omläggning av taket till hus nummer 10 på 722 tkr.

Styrelsen föreslår att stämman beslutar om en fondavsättning till reparationsfonden med 700 tkr. Då underhåll genomförts för 722 tkr under 2022 ska detta minska årets reservation till fonden. Från reparationsfonden tas därför 22 tkr (2021 avsattes 168 tkr). Fonden minskar därmed till 2 818 635 kronor (2 840 635 kronor år 2021).

Sparandet skedde under flera år genom minskning av lånevolymerna. Behöver fonden ianspråktagas måste lånen alltså höjas. För att jämna ut effekterna av oplanerade utgifter hade fram till 2021 en likvid reserv på 1,4 Mnkr på SBAB byggt upp. Av detta har medel använts under 2022 både till omläggning av nytt tak och till projektet med laddstolpar. PÅ SBAB-kontot fanns vid årsskiftet 104 tkr kvar. På SBC fanns vid årsskiftet 1 148 tkr.

Totalt fanns likvida medel vid årsskiftet på 1 250 tkr (jämfört med 1 937 tkr år 2021) vilket innebär att dessa inte täcker hela reparationsfonden.

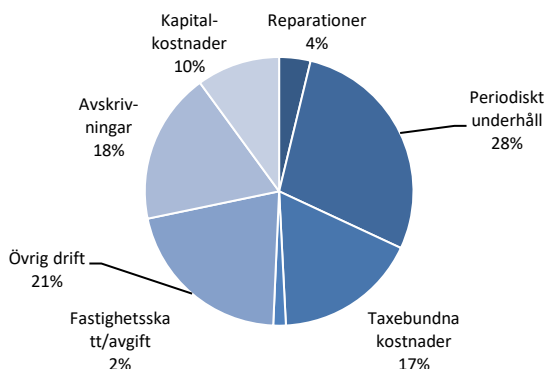
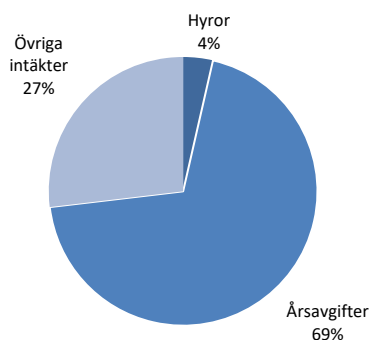
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 26,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 937 477	1 704 817
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 145 013	2 471 937
Finansiella intäkter	3 967	4 626
Minskning kortfristiga fordringar	0	12 166
Ökning av kortfristiga skulder	101 559	111 233
	3 250 538	2 599 962
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 150 976	2 191 715
Finansiella kostnader	440 014	175 588
Ökning av kortfristiga fordringar	277 323	0
Minskning av långfristiga skulder	67 340	0
	3 935 653	2 367 303
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 252 363	1 937 477
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-685 114	232 659

*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 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har reviderat och publicerat de ordningsregler som gäller för föreningen. Det gäller bland annat regler för ombyggnad i lägenheter inför den lagändring som gäller från och med 1 januari 2023.

Den turbulens som gäller inom eldistributionen, främst då avseende priser, har genererat merarbete för styrelsen. Föreningen har ett antal fastigheter/lägenheter som har ett gemensamt elabonnemang. Administrationen av förbrukningsavgifter för dessa sköts idag manuellt, andra lösningar diskuteras.

Förutom att planenligt underhåll genomförts så kan nedanstående händelser noteras.

- Enligt beslut på en extrastämma i januari 2022 så har föreningen installerat och tagit i drift 60 laddboxar av fabrikat Zaptec. En av drivkrafterna bakom beslutet var Naturvårdsverkets "Klimatklivet" vilket gav föreningen 50% av totala projektkostnaden i bidrag. Varje bostadsrätt har fr o m 2023 tillgång till en laddbox på lägenhetens parkeringsplats. Efter upphandling valdes DCS, Dahlberg Charging Solutions, att ansvara för installationen.
- 2021 upptäcktes att en av föreningen fastigheter fått en förskjutning av takstolarna. Detta förmodligen på bristande förankring av desamma. En upphandling utfördes och valet föll på Stolpes Entreprenad, ett lokalt företag, vilka under våren förseglat takstolarna och lagt nytt tak.
- Styrelsen beslutade under året att avsluta de avtal som hanterat förvaltning och skötsel av fastigheterna och grönområden under många år. Två nya leverantörer har därför knutits till föreningen under verksamhetsåret. Det är Bengtsberg Byggservice som ska ansvara för förvaltning av fastigheterna samt Fogel Mark & Trädgård ska sköta föreningens grönområden. Båda är lokala Vallentuna-företag och avtalen påbörjas 2023-01-01.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 14 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 82

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	482	378	167	364
Hyror/m ² hyresrättsyta	444	444	440	428
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 768	8 163	8 163	8 257
Elkostnad/m ² totalyta	109	67	21	63
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	26	17	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	93	35	44	51
Soliditet (%)	55	56	56	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 242	-690	-1 248	-347
Nettoomsättning (tkr)	3 136	2 471	1 337	2 580

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 543 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	2 840 635	700 000	-531 832	2 672 467
S:a bundet eget kapital	58 276 635	700 000	-531 832	58 108 467
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 627 369	-700 000	-158 542	-5 768 827
Årets resultat	-1 241 645	-1 241 645	690 374	-690 374
S:a fritt eget kapital	-7 869 014	-1 941 645	531 832	-6 459 201
S:a eget kapital	50 407 621	-1 241 645	0	51 649 266

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 241 645
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 627 369
summa balanserat resultat	-7 869 014

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-975 000
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	1 237 477
att i ny räkning överförs	-7 606 537

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 135 541	2 471 355
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 472	582
Summa rörelseintäkter		3 145 013	2 471 937
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 859 837	-1 898 518
Övriga externa kostnader	Not 5	-184 648	-182 329
Personalkostnader	Not 6	-106 490	-110 867
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-799 635	-799 635
Summa rörelsekostnader		-3 950 610	-2 991 349
RÖRELSERESULTAT		-805 598	-519 412
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 967	4 626
Räntekostnader och liknande resultatposter		-440 014	-175 588
Summa finansiella poster		-436 047	-170 962
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 241 645	-690 374
ÅRETS RESULTAT		-1 241 645	-690 374

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	89 444 812	90 244 447
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		89 444 812	90 244 447
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		89 444 812	90 244 447
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		-5 818	200
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 541 373	635 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	29 499	29 499
Summa kortfristiga fordringar		1 565 054	665 380
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		104 229	1 411 694
Summa kassa och bank		104 229	1 411 694
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 669 283	2 077 074
SUMMA TILLGÅNGAR		91 114 095	92 321 521

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 436 000	55 436 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 840 635	2 672 467
Summa bundet eget kapital		58 276 635	58 108 467
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 627 369	-5 768 827
Årets resultat		-1 241 645	-690 374
Summa fritt eget kapital		-7 869 014	-6 459 201
SUMMA EGET KAPITAL		50 407 621	51 649 266
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	39 832 660	39 900 000
Leverantörsskulder		280 231	188 507
Skatteskulder		206 150	244 681
Övriga skulder		8 762	8 762
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	378 671	330 304
Summa kortfristiga skulder		40 706 474	40 672 254
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 114 095	92 321 521

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 187 711	1 850 070
Hyror lokaler	84 299	84 299
Hyror parkering	8 750	6 270
Hyror garage	19 200	19 200
Kabel-TV intäkter	167 040	167 040
Vattenintäkter moms	135 282	130 538
Vatten-/värmeintäkter	26 970	16 296
Vattenintäkter avräkning	7 510	6 557
Elintäkter moms	271 872	193 634
Elintäkter avräkning	135 784	-57 605
Värmeintäkter avräkning	14 482	-7 536
Överlåtelse/pantsättning	13 766	0
Avgift andrahandsuthyrning	62 790	62 674
Öresutjämnning	85	-83
	3 135 541	2 471 355

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	9 472	582
	9 472	582

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	141 450	71 313
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 423	93 488
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	35 000
	Gemensamma utrymmen	835	0
	Gård	14 369	4 661
	Serviceavtal	3 219	54 277
	Förbrukningsmateriel	25 490	5 784
	Brandskydd	2 283	0
	Fordon	12 303	17 292
		214 372	281 815
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	22 500	0
	Entré/trapphus	0	30 100
	VVS	114 198	1 838
	Ventilation	4 500	0
	Elinstallationer	24 960	0
	Mark/gård/utemiljö	0	7 150
		166 158	39 088
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	255 731
	VVS	0	2 233
	Elinstallationer	515 952	29 268
	Tak	721 525	0
	Fönster	0	88 750
	Balkonger/altaner	0	4 135
	Mark/gård/utemiljö	0	151 715
		1 237 477	531 832
	Taxebundna kostnader		
	El	514 500	339 790
	Vatten	139 280	133 076
	Sophämtning/renhållning	103 312	90 882
	Grovsopor	1 324	8 982
		758 416	572 729
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	132 276	123 622
	Samfällighetsavgift	117 996	117 996
	Bredband	167 613	113 413
		417 885	355 031
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	65 529	118 023
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 859 837	1 898 518

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	2 350	43 967
	Inkassering avgift/hyra	1 024	1 019
	Revisionsarvode extern revisor	22 160	18 969
	Föreningskostnader	1 846	800
	Styrelseomkostnader	9 472	12 579
	Fritids- och trivselkostnader	5 121	5 344
	Förvaltningsarvode	72 630	54 271
	Administration	23 500	8 384
	Konsultarvode	39 956	30 725
	Tidningar facklitteratur	689	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 900	5 820
		184 648	182 329
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	72 450	71 400
	Löner	19 500	27 900
	Sociala kostnader	14 540	11 567
		106 490	110 867
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	799 635	799 635
		799 635	799 635

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-11 555 553	-10 755 919
	Årets avskrivningar enligt plan	-799 635	-799 635
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 355 188	-11 555 553
	Planenligt restvärde vid årets slut	89 444 812	90 244 447
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 836 536	21 836 536
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	68 723 000	55 689 000
	Taxeringsvärde mark	23 732 000	22 223 000
		92 455 000	77 912 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	91 693 000	77 252 000
	Lokaler	762 000	660 000
		92 455 000	77 912 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-264 525	-264 525
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-264 525	-264 525
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	123 842	109 898
	Momsavräkning	269 397	0
	Klientmedel hos SBC	541 874	525 783
	Räntekonto hos SBC	606 260	0
		1 541 373	635 681

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Samfällighetsavgift	29 499	29 499
		29 499	29 499

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	2 672 467	2 227 338
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	700 000	700 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-531 832	-254 871
	Vid årets slut	2 840 635	2 672 467

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea		0	8 400 000	Löst
	Nordea		0	10 100 000	Löst
	Stadshypotek		0	11 100 000	Löst
	Stadshypotek		0	10 300 00	Löst
	SBAB	1,480%	11 100 000	0	2023-05-02
	SBAB	1,680%	10 300 000	0	2023-06-01
	SBAB	2,780%	10 032 660	0	2023-08-17
	SBAB	2,780%	8 400 000	0	2023-08-17
	Summa skulder till kreditinstitut		39 832 660	39 900 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-39 832 660	-39 900 000	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 495 960 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	46 543 000	46 543 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	68 251	68 700
	Sociala avgifter	21 444	21 517
	Ränta	0	15 219
	Avgifter och hyror	288 218	224 869
	Utlägg	758	0
		378 671	330 304

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har planer att genomföra följande aktiviteter under 2023:

- Spolning av samtliga fastigheters avlopp under första halvåret 2023. Det utförs från lägenheterna fram till anslutning till kommunens stam.
- Byte av trall på de entréterrasser som ligger i solutsatt läge. Detta beroende på att de torkat ut och spruckit.
- Arbete med att åtgärda de plank och avbärarreglar som avgränsar ett antal av våra parkeringsplatser skall påbörjas. Det finns både funktionella och estetiska skäl till det.

Styrelsens underskrifter

Vallentuna den / 2023

Sonny Berntling Börjesson
Ordförande

Sven Bertil Hillerström Lindgren
Ledamot

Gustaf Sparreman
Ledamot

Gunnar Tångring
Ledamot

Annika Wallenskog
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Karin Rosén
Extern 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 2022.

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 2022-12-31 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. Risker 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 2022 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 förlöpande 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

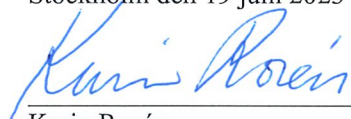
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 den 19 juni 2023



Karin Rosén
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se