



2021

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 dessa 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen 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. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vallbostrand nr 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2020 och 2040.
- 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 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. Föreningens andel är 79 procent. Samfälligheten förvaltar vägar Vägbelysning Vatten.

Styrelsen

Sonny Berntling Börjesson	Ordförande
Jan-Erik Hilding Broman	Ledamot
Annelie Carlsson	Ledamot
Sven Bertil Hillerström Lindgren	Ledamot
Hans Axel Lennart Hansson	Suppleant
Gustaf Sparreman Mikus	Suppleant
Gunnar Tångring	Suppleant
Annika Wallenskog	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Karin Rosén	Ordinarie Extern	Revidentia AB
Rickard Wagner	Suppleant Extern	Revidentia AB

Valberedning

Helena Eriksson	
Sanna Nilsson	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-16.

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

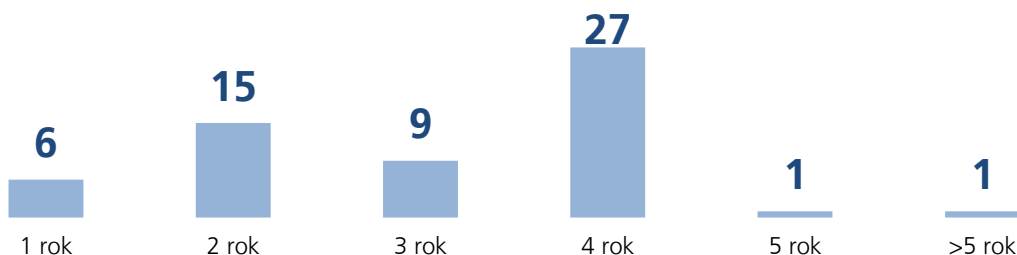
Fastigheten bebyggdes 1929 - 2003 och består av 13 flerbostadshus.
Värdeåret är 2003.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	125 m ²	helår

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2040.
Underhållsplanen uppdaterades 2021-09-01.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll

Utfört underhåll	År
Trappor, fönster, markunderhåll	2021
Trappbyten	2020 - 2021
Markunderhåll	2020
Trappor, rötskador	2019
Stampsplining	2017

Planerat underhåll	År	Kommentar
Åtgärda tak (hus 10)	2022	
Åtgärda entréterrasser i söderläge	2022	forts 2023
Installation av laddplatser	2022	
Målning av huspaneler och fönster	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Marskskötsel	Miljö & Trädgård AB
Fiber, kabel-TV, internet	Telia
El, nät	Ellevio
Löpande underhåll	08-Bygg AB
Lägenhetsförteckning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum
Ekonomisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

Årets resultat var minus, samtidigt som de likvida medlen under 2021 har ökat med 232 659 kronor under året och var på bokslutsdagen 1 937 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, sk planmässiga, åtgärder arbetar styrelsen med en 20-årig underhållsplan med fokus på den närmaste 10-årsperioden.

I slutet av 2021 ökade priserna för el och energi kraftigt. I hus nummer 1, 2, 6, 8 och 12 sker avräkning under andra kvartalet 2022. Det innebär att dessa lägenheter kommer att få kraftigt förhöjd elkostnad under dessa tre månader.

Årets räntekostnader har varit 176 tkr, vilket motsvarar en årsränta på 0,44% (jämfört med föregående år då den var 0,56%). Föreningens lån på totalt 39,9 Mnkr kronor är uppdelade på fyra lån. Under 2022 behöver alla fyra lånen sättas om. De löper ut i april (11,1 Mnkr), juni (10,3 Mnkr) och två lån i augusti (på sammantaget 18,5 Mnkr). Med tanke på den låga ränta föreningen betalat under 2021 och det rådande ränteläget, med risk för stigande räntor finns kan räntekostnaden bli högre 2022, och ännu högre år 2023 då nya räntenivåer får helårseffekt.

Under 2020 sattes bostädernas avgift ner till noll under halva året, vilket minskade intäkterna detta år med 816 tkr. Även om styrelsen förutsåg att vissa investeringar skulle behövas kommande år, bland annat för att möjliggöra laddning av elbilar ansågs att dessa skulle finansieras separat. Från och med 2021 återinfördes avgifterna igen, vilka också höjdes med 13 procent. Detta har gett avgiftsintäkter på 1 850 tkr under året.

Under 2021 så upptäcktes konstruktionsfel på taket till hus nummer 10. Det innebär att det måste läggas om under våren 2022. Kostnaden för detta beräknas uppgå till ca 800 tkr.

I januari 2022 hölls en stämma gällande installation av laddstolpar till elbilar eller pluginhybrider. Utgiften för detta beräknas vara i storleksordningen 700 tkr, varav hälften kan återsökas som ett statligt bidrag, vilket ger en nettokostnad på ca 350 tkr under 2022.

På stämma året efter verksamhetsåret beslutas om avsättning till reparationsfonden. Den belastas samtidigt med verksamhetsårets utgifter för planmässiga åtgärder. Fonden blir efter reservering med 168 tkr 2021: 2 840 tkr.

Utgifter för åtgärder enligt plan, som skall belasta reparationsfonden, utgör 531 832 kronor. Det underhåll som genomförts under 2021 består till största delen av ombyggnad av trappor till lägenheter, (256 tkr) och renovering av fönster (89 tkr), och markåtgärder för (152 tkr).

Styrelsen föreslår att stämman beslutar om en fondavsättning till reparationsfonden med 700 tkr. Då underhåll genomförts för 531 832 kronor under 2021 ska detta minska årets reservation till fonden. Reparationsfonden tillförs därmed netto 168 168 kronor (2020 avsattes 445 129 kr). Fonden därmed ökar till 2 840 635 kronor (2 672 467 kr år 2020).

Sparandet skedde under flera år genom minskning av lånevolymer. Behöver fonden ianspråktagas måste lånen alltså höjas. För att jämna ut effekterna av oplanerade utgifter har en likvid reserv på 1,4 Mnkr på SBAB byggts upp. Totalt fanns likvida medel vid årsskiftet på 1 937 tkr (jämfört med 1 705 tkr år 2020) vilket innebär att dessa inte täcker hela reparationsfonden.

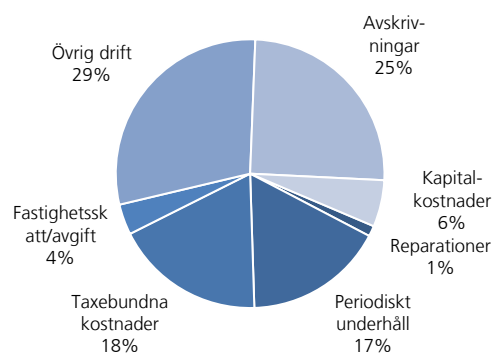
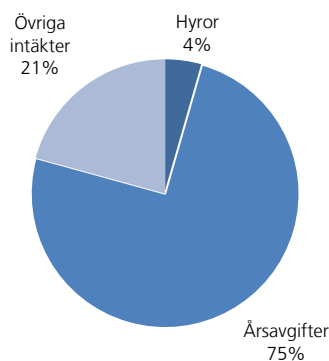
Till följd av kommande kostnadsökningar har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning med 10 procent för 2022, vilket kommer att öka årsavgiftsintäkterna med 185 tkr, och de totala intäkterna beräknas öka från 1 960 tkr till 2 140 tkr.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 704 817	2 145 666
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 471 937	1 429 791
Finansiella intäkter	4 626	4 894
Minskning kortfristiga fordringar	12 166	0
Ökning av kortfristiga skulder	111 233	63 477
	2 599 962	1 498 162
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 191 715	1 657 260
Finansiella kostnader	175 588	223 380
Ökning av kortfristiga fordringar	0	58 371
	2 367 303	1 939 011
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 937 477	1 704 817
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	232 659	-440 848

*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 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde, dock högst 8 524 kronor per småhusenhet.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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 reparationsfonden 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.

- Under 2021 har en ny ordförande i föreningen utsetts.
- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2040.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Under 2021 har visst underhåll genomförts. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- En större reparation kommer att göras under 2022. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Årsavgifterna höjdes med 10 procent från och med 2022, ytterligare höjningar kan bli aktuella beroende bland annat på ränteutvecklingen.
- I slutet av 2021 var el- och energikostnaderna betydligt högre än normalt, för vissa lägenheter kommer det därför att ske en relativt hög efterdebitering under andra kvartalet 2022.

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

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 82
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	378	167	364	331
Hyror/m ² hyresrättsyta	444	440	428	421
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 163	8 163	8 257	8 257
Elkostnad/m ² totalyta	67	32	63	71
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	24	23	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	35	44	51	34
Soliditet (%)	56	56	57	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-690	-1 246	-347	-227
Nettoomsättning (tkr)	2 471	1 430	2 580	2 372

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 888 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	2 672 467	700 000	-254 871	2 227 338
S:a bundet eget kapital	58 108 467	700 000	-254 871	57 663 338
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-5 768 827	-700 000	-993 474	-4 075 353
Årets resultat	-690 374	-690 374	1 245 589	-1 245 589
S:a ansamlad förlust	-6 459 201	-1 390 374	254 871	-5 320 942
S:a eget kapital	51 649 266	-690 374	0	52 342 396

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-690 374
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 768 827
summa balanserat resultat	-6 459 201

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-700 000
av fond för yttre underhåll ianspråkats	531 832
att i ny räkning överförs	-6 627 369

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 471 355	1 429 631
Övriga rörelseintäkter	Not 3	582	160
Summa rörelseintäkter		2 471 937	1 429 791
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 898 518	-1 397 892
Övriga externa kostnader	Not 5	-182 329	-147 541
Personalkostnader	Not 6	-110 867	-111 827
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-799 635	-799 635
Summa rörelsekostnader		-2 991 349	-2 456 894
RÖRELSERESULTAT		-519 412	-1 027 103
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 626	4 894
Räntekostnader och liknande resultatposter		-175 588	-223 380
Summa finansiella poster		-170 962	-218 486
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-690 374	-1 245 589
ÅRETS RESULTAT		-690 374	-1 245 589

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	90 244 447	91 044 081
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		90 244 447	91 044 081
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		90 244 447	91 044 081
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		200	140
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	635 681	419 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	29 499	29 499
Summa kortfristiga fordringar		665 380	449 109
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 411 694	1 407 472
Summa kassa och bank		1 411 694	1 407 472
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 077 074	1 856 580
SUMMA TILLGÅNGAR		92 321 521	92 900 662

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 436 000	55 436 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 672 467	2 227 338
Summa bundet eget kapital		58 108 467	57 663 338
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 768 827	-4 075 353
Årets resultat		-690 374	-1 245 589
Summa ansamlad förlust		-6 459 201	-5 320 942
SUMMA EGET KAPITAL		51 649 266	52 342 396
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	18 500 000
Summa långfristiga skulder		0	18 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	39 900 000	21 400 000
Leverantörsskulder		188 507	128 305
Skatteskulder		244 681	227 362
Övriga skulder		8 762	-2 735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	330 304	305 334
Summa kortfristiga skulder		40 672 254	22 058 266
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 321 521	92 900 662

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.

På grund av att individuell mätning och debitering (IMD) av egen energiförbrukning numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	Fullt avskriven	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 850 070	816 016
Hyror lokaler	84 299	83 549
Hyror parkering	6 270	5 576
Hyror garage	19 200	19 200
Kabel-TV intäkter	167 040	161 460
Vattenintäkter	0	73 512
Vattenintäkter moms	130 538	0
Vatten-/värmeintäkter	16 296	26 595
Vattenintäkter avräkning	6 557	0
Elintäkter	0	112 008
Elintäkter moms	193 634	64 268
Elintäkter avräkning	-57 605	0
Värmeintäkter avräkning	-7 536	0
Avgift andrahandsuthyrning	62 674	67 384
Öresutjämnning	-83	63
	2 471 355	1 429 631

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Övriga intäkter	582	160
		582	160

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	40 338
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	71 313	49 065
	Fastighetsskötsel gård beställning	93 488	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	35 000	0
	Garage/parkering	0	1 500
	Gård	4 661	15 799
	Serviceavtal	54 277	27 975
	Förbrukningsmateriel	5 784	3 255
	Fordon	17 292	6 555
		281 815	144 487
	Reparationer		
	Entré/trapphus	30 100	0
	Lås	0	900
	VVS	1 838	5 279
	Elinstallationer	0	16 022
	Mark/gård/utemiljö	7 150	0
	Garage/parkering	0	3 326
		39 088	25 527
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	255 731	0
	VVS	2 233	0
	Elinstallationer	29 268	0
	Fönster	88 750	68 283
	Balkonger/altaner	4 135	0
	Mark/gård/utemiljö	151 715	186 588
		531 832	254 871
	Taxebundna kostnader		
	El	339 790	163 780
	Vatten	133 076	120 720
	Sophämtning/renhållning	90 882	95 482
	Grovsopor	8 982	8 361
		572 729	388 343
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	123 622	120 021
	Samfällighetsavgift	117 996	159 924
	Kabel-TV	0	41 331
	Bredband	113 413	147 802
		355 031	469 078
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	118 023	115 585
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 898 518	1 397 892

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	43 967	1 415
	Inkassering avgift/hyra	1 019	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 969	37 438
	Föreningskostnader	800	438
	Styrelseomkostnader	12 579	3 180
	Fritids- och trivselkostnader	5 344	1 244
	Studieverksamhet	0	2 551
	Förvaltningsarvode	54 271	74 610
	Förvaltningsarvoden övriga	0	2 738
	Administration	8 384	3 005
	Konsultarvode	30 725	14 712
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 820	5 760
		182 329	147 541
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	71 400	69 750
	Löner	27 900	30 600
	Kostnadsersättningar	0	111
	Sociala kostnader	11 567	11 366
		110 867	111 827
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	799 635	799 635
		799 635	799 635

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-10 755 919	-9 956 284
	Årets avskrivningar enligt plan	-799 635	-799 635
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 555 553	-10 755 919
	Planenligt restvärde vid årets slut	90 244 447	91 044 081
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 836 536	21 836 536
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	55 689 000	55 828 000
	Taxeringsvärde mark	22 223 000	21 895 000
		77 912 000	77 723 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	77 252 000	77 063 000
	Lokaler	660 000	660 000
		77 912 000	77 723 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	109 898	122 124
	Klientmedel hos SBC	525 783	297 346
		635 681	419 470
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Samfällighetsavgift	29 499	29 499
		29 499	29 499

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	2 227 338	2 675 383
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	700 000	90 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-254 871	-538 045
	Vid årets slut	2 672 467	2 227 338

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
Nordea	0,500 %	8 400 000	8 400 000	2022-08-17
Nordea	0,500 %	10 100 000	10 100 000	2022-08-17
Nordea	0,590 %	0	11 100 000	2021-04-23
Nordea	0,490 %	0	10 300 000	2021-06-14
Stadshypotek	0,300 %	11 100 000	0	2022-04-30
Stadshypotek	0,300 %	10 300 000	0	2022-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut	39 900 000	39 900 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-39 900 000	-21 400 000	
		0	18 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 900 000 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	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	46 543 000	46 543 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	68 700	68 251
	Sociala avgifter	21 517	21 444
	Ränta	15 219	25 207
	Avgifter och hyror	224 869	190 432
		330 304	305 334

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

På en extra stämma januari 2022 har beslutats om att införa ladduttag för elbilar och pluginhybrider på de boendes parkeringsplatser. Läs mer i förvaltningsberättelsen.

Styrelsens underskrifter

Vallentuna den / 2022

Sonny Berntling Börjesson
Ordförande

Jan-Erik Hilding Broman
Ledamot

Annelie Carlsson
Ledamot

Sven Bertil Hillerström Lindgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

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 2021.

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 2021-12-31 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 Bostadsrättsföreningen Vallbostrand nr 10 för räkenskapsåret 2021 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 den 18 juni 2022



Karin Rosén
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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