

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vallbostrand nr 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2017 och 2037.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas med 25 % 1 januari 2018.

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 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 59/75. Samfälligheten förvaltar sophus, vägar, gatubelysning och vatten.

Styrelsen

Kent Sjöström	Ordförande
Torsten Ström	Sekreterare
Jan Broman	Ledamot
Bertil Hillerström	Ledamot
Jan-Erik Jatko	Ledamot
Lennart Hansson	Suppleant
Helena Klange	Suppleant
Gunnar Tångring	Suppleant
Annika Wallenskog	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Karin Rosén
Rickard Wagner

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Revidentia AB
Revidentia AB

Valberedning

Sieglinde Hörberg
Agneta Lundgren

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-02.

Extra föreningsstämma hölls 2017-08-21. Extra stämma, fastställande av stadgeändringar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

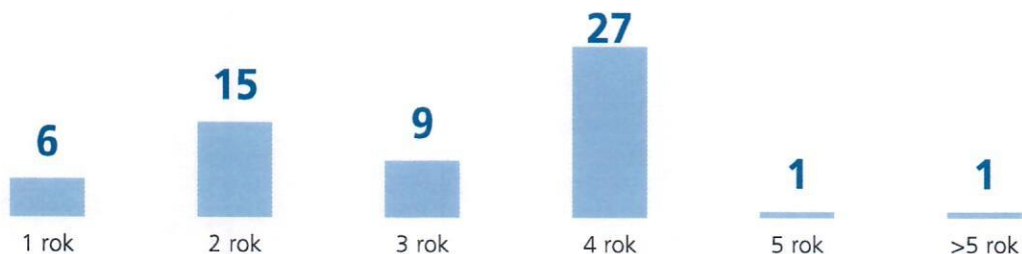
Värdeår är 1958, 1964, 1979, 2001, 2002 och 2003.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 022 m², varav 4 832 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 2017 och sträcker sig fram till 2037.

Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Markunderhåll	2017
Stamspolning	2017

Planerat underhåll	År
Löpande årliga underhåll	2018
OVK, vissa fönsterbyten mm	2021
Mark, maskiner, trappor	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Markskötsel	Miljö- och Trädgårdsservice AB
Fiber, kabel-TV, internet	Svenska Stadsnät Transit AB
El	Elverket, Vallentuna
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 sådana större, sk planmässiga, åtgärder arbetar styrelsen med en 20-årig underhållsplan med fokus på de närmaste 3-5 åren. Behovet av årliga avsättningar bedöms av styrelsen uppgå till 640 tkr före eventuella åtgärder enligt plan. Detta har under lång tid visat sig vara en realistisk nivå. Det tillgängliga utrymmet skapas i stort sett genom summan av driftresultatet (dvs resultat före planmässiga utgifter) och avskrivningarna. Den årliga skillnaden mellan planerad avsättning och årets eventuella utgifter för planmässiga åtgärder avsätts till eller belastar en balanserad reparationsfond. Som framgår nedan uppgår denna, med årets bidrag, till ca 2.1 Mkr.

Föreningens lån är uppdelade i fyra delar som samtliga just nu är rörliga. Detta innebär en möjlighet att årligen reglera likvida överskott eller behov i lånebeloppen. Avsättning/uttag till reparationsfonden har normalt skett på det sättet. Långsiktig amortering, som tidigare var nödvändig för att successivt anpassa skulderna, sker för närvarande endast när långivarna kräver detta. Under 2017 minskades lånevolymen från 41 Mkr till 39.9 Mkr. Föreningen har samtidigt byggt upp en separat finansiell reserv på ca 1 Mkr för att hantera likviditetsbehov och svängningar i ränteläget.

Årets ränta motsvarar ca 0,45%. Detta är något mindre än förväntat och har bidragit till att förstärka den finansiella reserven. Avgifterna sänktes med 20% vid halvårsskiftet och sänks ytterligare för 2018. Medlemmarna har rekommenderats att utnyttja detta sannolikt unika läge för att minska sina eventuella privata skulder.

Föreningens ekonomiska resultat påverkas av tre skilda källor. Den första är driften som omfattar alla åtgärder som krävs för den löpande verksamheten med räntor som den normalt dominerande utgiften. Den andra utgör de planmässiga åtgärderna som beskrivits ovan. Under 2017 har utöver kostnadsförda sådana åtgärder skett ett utbyte av vissa stammar och vattenledningar i Herrgården. Detta skedde i samband med en skada och den slutliga totala kostnaden (ca 130 tkr varav ca 90 tkr avsåg skadan) kommer likvidmässigt att belasta 2018. Slutligen kan föreningen ibland upphandla varor eller tjänster för en del av medlemmarna som var och en betalar för sig. Redovisas inte intäkter och utgifter då på samma år påverkas naturligtvis årsresultaten även om totalresultatet är noll. Några sådana transaktioner har inte skett under året.

Den för en bostadsrättsförening väsentliga frågan är emellertid kapitalflöde, inte redovisningsmässiga variationer mellan år. Kapitalflödet före planmässiga utgifter skall åtminstone täcka avsättningen till reparationsfonden. Överskjutande medel är fria för sparande eller annan åtgärd.

Kassabehållningen inkl sparkonton har ökat med 259 tkr. Samtidigt har lånevolymen minskats med 1.1 Mkr dvs verksamheten har sammantaget genererat knappt 1.4 Mkr. Planmässiga åtgärder under 2017 har svarat för utbetalningar på 107 tkr. Korrigeras kassaflödet för detta har verksamheten, före planmässiga utgifter, alltså genererat ca 1.5 Mkr varav 640 tkr planmässigt skall avsättas i reparationsfond. Detta, tillsammans med det goda resultatet 2016, har bidragit till uppbyggnaden av en finansiell reserv och motiverat lägre avgifter.

Fonden uppgår till 1 236 703 kr i den redovisade balansräkningen för 2017. Den justeras årligen genom beslut om en bokslutsdisposition på stämman. Vi avsätter varje år 640 tkr och drar av för planenliga åtgärder så att fonden ökar/minskar med skillnaden. Förra året avsattes av misstag endast skillnaden (306 664 kr) dvs 333 336 kr för litet. Detta föreslås korrigeras vid kommande stämma.

Styrelsen föreslår därför att fonden, genom stämmobeslut, tillförs den planmässiga årliga avsättningen 640 000kr utökat med 333 336kr dvs 973 336 kr. Samtidigt ianspråktoes 150 803 kr som utgör 2017 års utgifter för planmässiga åtgärder. Reparationsfonden kommer då att uppgå till 2 059 236kr.

W

Även om räntorna på befintliga lån, som alla omsätts under 2018, förväntas öka något har styrelsen beslutat att sänka avgifterna med 25% fr.o.m. 1.1. 2018. Avgifterna är därmed, allt annat oförändrat, anpassade för en räntekostnad på ca 1% på årsbasis.

Förutom den eftersläpning av betalning för åtgärder i Herrgården som nämnts ovan räknar vi med ca 200 tkr för planmässiga åtgärder för 2018.

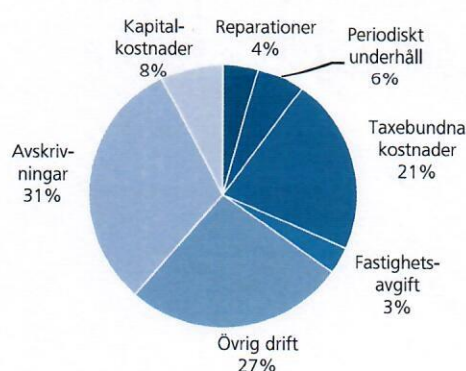
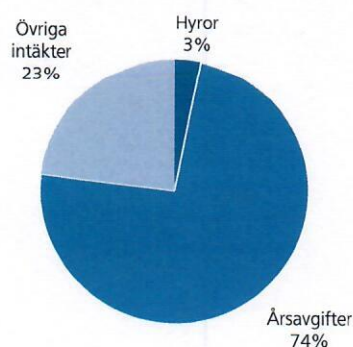
Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2018-01-01 med 25 %.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2017-07-01 med 20 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	979 844	1 470 076
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 252 819	3 351 547
Finansiella intäkter	2 212	4 265
Minskning kortfristiga fordringar	0	100 292
	3 255 031	3 456 104
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 598 770	1 934 565
Finansiella kostnader	200 699	377 765
Ökning av kortfristiga fordringar	68 579	0
Minskning av långfristiga skulder	1 100 000	1 600 000
Minskning av kortfristiga skulder	28 334	34 006
	2 996 381	3 946 336
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 238 494	979 844
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	258 650	-490 233

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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

Stampspolning genomfördes i alla lägenheter. I Herrgården orsakades en vattenskada av en läcka i ett badrum. I samband med detta byttes frilagda vattenledningsrör och stammar ut i badrummet och underliggande hall. Grusplanen på Herrgårdens norrsida arbetades om till en gräsmatta med en plantering. Som vanligt var vårens och höstens städdagar välbesökta och effektiva.

Stadgarna uppdaterades dels som en konsekvens av lagändringar dels med avseende på yttre tillbyggnader.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 14 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 69

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 70

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	497	552	552	552
Hyror/m ² hyresrättsyta	428	413	437	437
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 257	8 485	8 816	8 905
Elkostnad/m ² totalyta	61	62	69	63
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	14	28	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	40	75	114	229
Soliditet (%)	57	56	55	54
Resultat efter finansiella poster (tkr)	647	235	703	-2 374
Nettoomsättning (tkr)	3 232	3 353	3 701	3 340

Ytutgifter 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	1 236 703	0	-26 672	1 263 375
S:a bundet eget kapital	56 672 703	0	-26 672	56 699 375
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 157 883	0	261 293	-3 419 176
Årets resultat	646 702	646 702	-234 621	234 621
S:a ansamlad förlust	-2 511 181	646 702	26 672	-3 184 555
S:a eget kapital	54 161 522	646 702	0	53 514 820

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	646 702
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 157 883
summa balanserat resultat	-2 511 181

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-973 336
av fond för yttre underhåll ianspråktas	150 803
att i ny räkning överförs	-3 333 714

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 231 767	3 353 213
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 052	-1 666
Summa rörelseintäkter		3 252 819	3 351 547
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 411 068	-1 661 863
Övriga externa kostnader	Not 5	-139 033	-195 112
Personalkostnader	Not 6	-48 669	-77 590
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-808 861	-808 861
Summa rörelsekostnader		-2 407 631	-2 743 426
RÖRELSERESULTAT		845 188	608 121
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 212	4 265
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200 699	-377 765
Summa finansiella poster		-198 487	-373 500
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		646 702	234 621
ÅRETS RESULTAT		646 702	234 621

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	93 442 985	94 242 620
Maskiner och inventarier	Not 9	18 453	27 679
Summa materiella anläggningstillgångar		93 461 438	94 270 299
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		93 461 438	94 270 299
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 501	10 672
Övriga fordringar	Not 10	81 180	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	5 430
Summa kortfristiga fordringar		84 681	16 102
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 238 494	979 844
Summa kassa och bank		1 238 494	979 844
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 323 175	995 946
SUMMA TILLGÅNGAR		94 784 613	95 266 245

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 436 000	55 436 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 236 703	1 263 375
Summa bundet eget kapital		56 672 703	56 699 375
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 157 883	-3 419 176
Årets resultat		646 702	234 621
Summa fritt eget kapital		-2 511 181	-3 184 555
SUMMA EGET KAPITAL		54 161 522	53 514 820
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	39 900 000	41 000 000
Summa långfristiga skulder		39 900 000	41 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		113 103	107 453
Skatteskulder		164 937	160 719
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	445 051	483 253
Summa kortfristiga skulder		723 091	751 425
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 784 613	95 266 245

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll och 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	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 400 047	2 666 742
Hysesbortfall	0	-13 500
Hyror lokaler	81 299	91 949
Hyror parkering	0	-334
Hyror garage	19 200	19 200
Kabel-TV intäkter	161 460	146 871
Bredbandsintäkter	3 000	-5 900
Vattenintäkter	181 741	159 715
Vatten-/värmeintäkter	20 247	3 912
Elintäkter	296 823	222 124
Värmeintäkter	0	12 679
Överlåtelse/pantsättning	7 819	35 450
Avgift andrahandsuthyrning	60 101	14 398
Öresutjämning	29	-92
	3 231 767	3 353 213

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	21 052	-1 666
	21 052	-1 666

w

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	25 144	8 813
	Fastighetsskötsel beställning	8 410	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	54 878	108 068
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	17 169
	Gemensamma utrymmen	120	0
	Gård	3 611	1 397
	Förbrukningsmateriel	1 935	7 607
	Fordon	2 457	4 589
		96 555	147 643
	Reparationer		
	Källare	0	2 628
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 278
	Ventilation	0	8 549
	Elinstallationer	21 981	0
	Mark/gård/utemiljö	0	1 281
	Vattenskada	88 906	0
		110 887	14 736
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	66 664
	Installationer	0	148 017
	VVS	104 803	108 597
	Huskropp utvändigt	0	10 058
	Mark/gård/utemiljö	46 000	0
		150 803	333 336
	Taxebundna kostnader		
	El	308 112	310 736
	Vatten	178 809	68 247
	Sophämtning/renhållning	64 757	10 765
	Grovsopor	10 372	0
		562 050	389 748
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	85 849	81 086
	Samfällighetsavgift	155 745	330 873
	Kabel-TV	60 300	105 431
	Bredband	105 024	177 928
		406 918	695 318
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	83 855	81 082
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 411 068	1 661 863

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Revisionsarvode extern revisor	20 719	17 844
	Föreningskostnader	1 075	1 481
	Styrelseomkostnader	8 721	15 141
	Fritids- och trivselkostnader	1 728	846
	Förvaltningsarvode	60 105	79 450
	Förvaltningsarvoden övriga	11 541	0
	Administration	22 432	7 376
	Konsultarvode	6 831	25 557
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 430	5 430
	Övriga driftskostnader	0	41 987
		139 033	195 112
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 650	66 750
	Sociala kostnader	4 019	10 840
		48 669	77 590
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	799 635	799 635
	Inventarier	9 226	9 226
		808 861	808 861

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-7 557 380	-6 757 745
	Årets avskrivningar enligt plan	-799 635	-799 635
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 357 015	-7 557 380
	Planenligt restvärde vid årets slut	93 442 985	94 242 620
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 836 536	21 836 536
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	48 357 000	48 357 000
	Taxeringsvärde mark	15 004 000	15 004 000
		63 361 000	63 361 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	62 734 000	62 734 000
	Lokaler	627 000	627 000
		63 361 000	63 361 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	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	-236 846	-227 620
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 226	-9 226
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-246 072	-236 846
	Redovisat restvärde vid årets slut	18 453	27 679
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	81 180	0
		81 180	0
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	0	5 430
		0	5 430

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 263 375	732 725
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	306 664	640 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-333 336	-109 350
	Vid årets slut	1 236 703	1 263 375

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,343 %	10 300 000	0	2018-06-12
	SBAB	0,000 %	0	10 300 000	2017-06-12
	Nordea	0,283 %	8 400 000	8 400 000	2018-08-17
	Nordea	0,270 %	10 100 000	10 100 000	2018-08-27
	Nordea	0,428 %	11 100 000	12 200 000	2018-04-19
	Summa skulder till kreditinstitut		39 900 000	41 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			39 900 000	41 000 000	

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	46 543 000	46 543 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	67 200	89 000
	Sociala avgifter	21 114	27 966
	Ränta	17 352	41 600
	Avgifter och hyror	152 090	274 466
	Revisionsarvode	19 000	17 000
	El	37 274	33 221
	Vattenskada	88 906	0
	VVS	42 115	0
		445 051	483 253

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

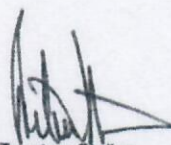
inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

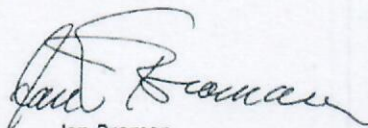
ÅKERSBERGA den 25/2 2018



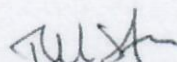
Kent Sjöström
Ordförande



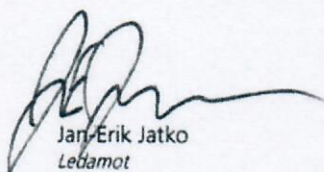
Torsten Ström
Sekreterare



Jan Broman
Ledamot

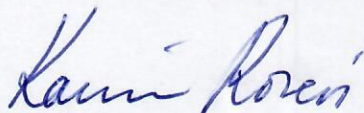


Bertil Hillerström
Ledamot



Jan Erik Jatko
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/4 2018



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 2017.

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 2017-12-31 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 på fel.

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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar 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 2017 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

W

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 revisionsd 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 revisionsd 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 3 april 2018



Karin Rosén
Auktoriserad revisor