



# 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 bostadsrättsföreningen. 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.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Valfisken 33

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## 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 2015 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-07-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-05-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

Kåre Engström	Ordförande
Jan Bengtsson	Kassör
Jan-Erik Löf	Ledamot
Mariana Nunez	Ledamot
Inger Mellkvist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Margareta Sandberg	Ordinarie Extern	KPMG
Susanne De Borg Wetterlund	Suppleant Intern	

#### Valberedning

Anders Hedqvist	Sammankallande
-----------------	----------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Valfisken 33	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

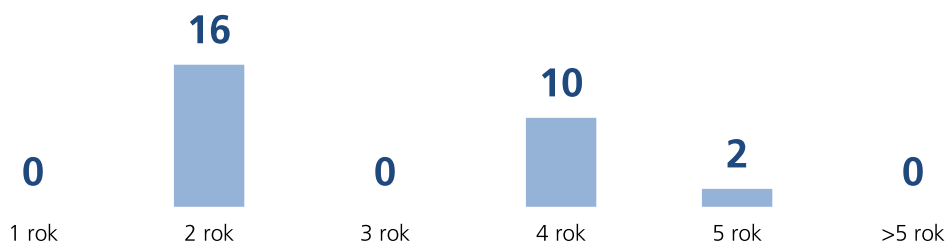
Fastigheten bebyggdes 1966 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1966.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 125 m<sup>2</sup>, varav 2 065 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 060 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Renovering dörrar till uthyrda lokaler	2020	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av värmeväxlare	2021	Befintlig utrustning har nått ekonomisk livslängd

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Wahlunds Installations AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trädgårdsskötsel	Två smålänningar AB
Hissunderhåll	ITK AB

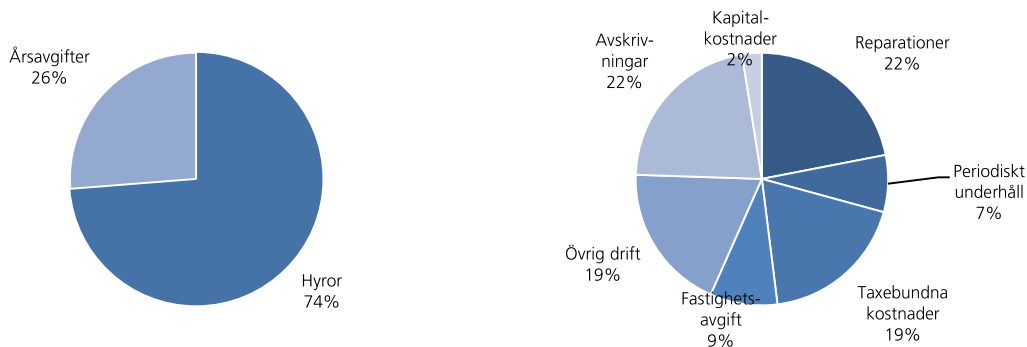
## Föreningens ekonomi

Under året har extra amorteringar gjorts med 600 000 kr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 520 668</b>	<b>1 348 488</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 484 813	2 527 639
Finansiella intäkter	2 561	1 404
Minskning kortfristiga fordringar	9 047	533 597
	<b>2 496 421</b>	<b>3 062 640</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 778 295	1 613 326
Finansiella kostnader	58 192	73 508
Minskning av långfristiga skulder	642 424	1 103 376
Minskning av kortfristiga skulder	35 315	100 249
	<b>2 514 226</b>	<b>2 890 459</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 502 864</b>	<b>1 520 668</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-17 805</b>	<b>172 180</b>

\*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 1 429 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 under året till en kostnad av 44281 kr.

Ett luftkonditioneringsaggregat i våra uthyrda lokalere byttes till en kostnad av 62776kr.

Dagvattenavlopp från gården reparerades till en kostnad av 105642 kr.

En av två tvättmaskiner i vår tvättstuga byttes i April, kostnad 53405 kr.

Husets låssystem har reparerats under Maj månad, kostnad 30394 kr.

Under Oktober började ett horisontellt avloppsrör i taket hos våra hyresgäster Enklare att läcka.

Bytet och reparation av skador kostade totalt 209 344 kr.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 28 st

Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	313	313	313	351
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 712	1 687	1 665	1 698
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 697	2 008	2 543	2 728
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	25	26	23
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	99	105	109	102
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	12	15	17	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	19	24	25	33
Soliditet (%)	90	89	87	87
Resultat efter finansiella poster (tkr)	134	311	195	143
Nettoomsättning (tkr)	2 460	2 434	2 410	2 525

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 065 m<sup>2</sup> bostäder och 1 060 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	35 101 264	0	0	35 101 264
Upplåtelseavgifter	6 392 594	0	0	6 392 594
Fond för yttre underhåll	1 836 725	269 400	-158 113	1 725 438
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>43 330 583</b>	<b>269 400</b>	<b>-158 113</b>	<b>43 219 296</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	1 786 087	-269 400	469 507	1 585 981
Årets resultat	133 720	133 720	-311 394	311 394
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 919 807</b>	<b>-135 680</b>	<b>158 113</b>	<b>1 897 374</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>45 250 390</b>	<b>133 720</b>	<b>0</b>	<b>45 116 670</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	133 720
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 055 488
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-269 400
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 919 808</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

226 971
<b>2 091 400</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 460 056	2 433 928
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 757	93 711
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 484 813</b>	<b>2 527 639</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 613 441	-1 410 214
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 926	-143 359
Personalkostnader	Not 6	-54 928	-59 753
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-517 167	-530 815
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 295 462</b>	<b>-2 144 141</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>189 351</b>	<b>383 498</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 561	1 404
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 192	-73 508
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-55 631</b>	<b>-72 104</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>133 720</b>	<b>311 394</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>133 720</b>	<b>311 394</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8,11</span>	48 433 434	48 950 602
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>48 433 434</b>	<b>48 950 602</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>48 433 434</b>	<b>48 950 602</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	1 303 317	1 331 372
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 303 317</b>	<b>1 331 372</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	402 538	401 334
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>402 538</b>	<b>401 334</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 705 855</b>	<b>1 732 706</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>50 139 289</b>	<b>50 683 308</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		41 493 858	41 493 858
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 836 725	1 725 438
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>43 330 583</b>	<b>43 219 296</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 786 087	1 585 981
Årets resultat		133 720	311 394
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 919 807</b>	<b>1 897 374</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>45 250 390</b>	<b>45 116 670</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11 & 12	3 504 634	4 147 058
Leverantörsskulder		56 857	88 439
Skatteskulder		406 593	413 992
Övriga skulder		399 585	399 585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	521 230	517 564
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 888 899</b>	<b>5 566 638</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>50 139 289</b>	<b>50 683 308</b>

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

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, även om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	100år	100år
Fastighetsförbättringar	20år	20år
Fasad	20år	20år
Trädgård	Fullt avskriven	Fullt avskriven

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	184 874	184 874
Årsavgifter - garage	460 800	460 800
Hyror lokaler	1 814 340	1 788 213
Öresutjämning	42	41
	<b>2 460 056</b>	<b>2 433 928</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Försäkringsersättning	9 450	30 217
Övriga intäkter	15 307	63 494
	<b>24 757</b>	<b>93 711</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	20 444	5 419
	Fastighetsskötsel beställning	0	10 931
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	49 282	54 190
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	71 019
	Snöröjning/sandning	0	8 328
	Städning entreprenad	48 200	45 080
	Städning enligt beställning	7 880	24 343
	Mattvätt/Hyrmattor	6 565	6 748
	Hissbesiktning	1 413	1 375
	Myndighetstillsyn	0	13 750
	Gemensamma utrymmen	0	2 520
	Sophantering	0	4 038
	Gård	698	2 754
	Serviceavtal	39 652	39 587
	Förbrukningsmateriel	9 033	1 307
	Teleport/hissanläggning	1 639	1 565
	Brandskydd	510	600
		<b>185 316</b>	<b>293 553</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	27 536
	Sophantering/återvinning	0	1 806
	Entré/trapphus	0	2 900
	Lås	32 594	2 938
	VVS	44 281	50 740
	Värmeanläggning/undercentral	14 021	0
	Ventilation	66 476	23 537
	Elinstallationer	3 366	22 231
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 606	14 863
	Hiss	13 478	14 188
	Fasad	0	2 613
	Balkonger/altaner	33 618	0
	Mark/gård/utemiljö	14 325	7 050
	Garage/parkering	20 563	3 000
	Vattenskada	209 344	7 909
		<b>461 672</b>	<b>181 311</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	65 950	0
	Entré/trapphus	0	49 314
	Tvättstuga	55 379	0
	VVS	105 642	0
	Hiss	0	15 000
	Tak	0	93 799
		<b>226 971</b>	<b>158 113</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	66 234	79 249
	Värme	308 265	327 376
	Vatten	37 878	46 145
	Sophämtning/renhållning	29 316	26 614
		<b>441 693</b>	<b>479 384</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	66 666	68 785
	Kabel-TV	27 086	26 512
		<b>93 752</b>	<b>95 297</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>204 037</b>	<b>202 556</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 613 441</b>	<b>1 410 214</b>

		2020	2019
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
	Tele- och datakommunikation	0	4 936
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	28 871
	Föreningskostnader	9 625	15 395
	Fritids- och trivselkostnader	0	718
	Förvaltningsarvode	73 132	72 020
	Administration	3 235	2 822
	Konsultarvode	0	13 455
	Föreningsavgifter	5 184	5 142
		<b>109 926</b>	<b>143 359</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>		
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	47 300	46 500
	Sociala kostnader	7 628	13 253
		<b>54 928</b>	<b>59 753</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
	Byggnad	376 940	376 940
	Förbättringar	140 227	140 227
	Markanläggning	0	13 648
		<b>517 167</b>	<b>530 815</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	58 313 395	58 313 395
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>58 313 395</b>	<b>58 313 395</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-9 362 793	-8 831 978
	Årets avskrivningar enligt plan	-517 167	-530 815
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 879 961</b>	<b>-9 362 793</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>48 433 434</b>	<b>48 950 602</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	17 543 473	17 543 473
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	35 200 000	35 200 000
	Taxeringsvärde mark	54 600 000	54 600 000
		<b>89 800 000</b>	<b>89 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	73 400 000	73 400 000
	Lokaler	16 400 000	16 400 000
		<b>89 800 000</b>	<b>89 800 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	202 991	212 038
	Klientmedel hos SBC	1 100 326	1 119 334
		<b>1 303 317</b>	<b>1 331 372</b>
<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	1 725 438	1 456 038
	Reservering enligt stadgar	269 400	269 400
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-158 113	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 836 725</b>	<b>1 725 438</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Handelsbanken	1,150 %	3 504 634	4 147 058
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>3 504 634</b>	<b>4 147 058</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 504 634	-4 147 058
			<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	9 257 000	9 257 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ränta	4 291	5 253
	Avgifter och hyror	516 939	512 311
		<b>521 230</b>	<b>517 564</b>

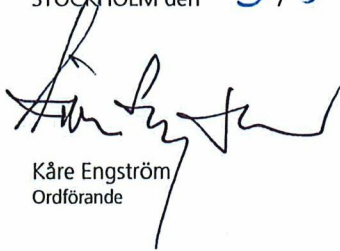
<b>Not 14</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Planerat utbyte av värmecentral har upphandlats från Exirge, planerad totalkostnad 300 000 kr.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 3 / 5 2021



Kåre Engström  
Ordförande



Jan Bengtsson  
Kassör



Jan-Erik Lööf  
Ledamot



Mariana Nunez  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2021



Margareta Sandberg  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Valvisken 33, org. nr 716447-6314

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Valvisken 33 för år 2020.

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 31 december 2020 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.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 den 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. Den upp-lyser, 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 revisions sed 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 Valvisken 33 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

---

## 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 fortlopande 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Falun den 3 maj 2021



Margareta Sandberg  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	184 000	184 874	184 000
Årsavgifter - garage	460 000	460 800	460 000
Hyror lokaler	1 814 000	1 814 340	1 798 000
Öresutjämning	0	42	0
Försäkringsersättning	0	9 450	0
Övriga intäkter	0	15 307	0
	<b>2 458 000</b>	<b>2 484 813</b>	<b>2 442 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-6 000	-20 444	0
Fastighetsskötsel beställning	-4 000	0	-10 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-57 000	-49 282	-68 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-24 000	0	-30 000
Städning entreprenad	-47 000	-48 200	-63 000
Städning enligt beställning	-11 000	-7 880	-5 000
Mattvätt/Hyrmattor	-8 000	-6 565	-7 000
Hissbesiktning	-2 000	-1 413	-2 000
Myndighetstillsyn	-15 000	0	-15 000
Gemensamma utrymmen	-7 000	0	-6 000
Garage/parkering	-2 000	0	-2 000
Sopphantering	-4 000	0	-3 000
Gård	-5 000	-698	-4 000
Serviceavtal	-42 000	-39 652	-39 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-9 033	-3 000
Teleport/hissanläggning	-2 000	-1 639	-2 000
Brandskydd	-1 000	-510	-20 000
	<b>-240 000</b>	<b>-185 316</b>	<b>-279 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-176 000	0	-200 000
Tvättstuga	0	-55 379	0
Lås	0	-32 594	0
VVS	0	-44 281	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-14 021	0
Ventilation	0	-66 476	0
Elinstallationer	0	-3 366	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-9 606	0
Hiss	0	-13 478	0
Balkonger/altaner	0	-33 618	0
Mark/gård/utemiljö	0	-14 325	0
Garage/parkering	0	-20 563	0
Vattenskada	0	-209 344	0
	<b>-176 000</b>	<b>-517 051</b>	<b>-200 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	-65 950	-100 000
VVS	0	-105 642	0
Värmeanläggning	-400 000	0	0
	<b>-400 000</b>	<b>-171 592</b>	<b>-100 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-83 000	-66 234	-85 000
Värme	-341 000	-308 265	-354 000
Vatten	-47 000	-37 878	-55 000
Sophämtning/renhållning	-28 000	-29 316	-46 000
	<b>-499 000</b>	<b>-441 693</b>	<b>-540 000</b>

<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-72 000	-66 666	-69 000
Kabel-TV	-28 000	-27 086	-27 000
	<b>-100 000</b>	<b>-93 752</b>	<b>-96 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-203 000	-204 037	-202 581
	<b>-203 000</b>	<b>-204 037</b>	<b>-202 581</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-6 000	0	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-31 000	-18 750	-20 000
Föreningskostnader	-16 000	-9 625	-15 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-76 000	-73 132	-74 000
Administration	-4 000	-3 235	-4 000
Föreningsavgifter	-6 000	-5 184	-6 000
	<b>-140 000</b>	<b>-109 926</b>	<b>-125 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-45 000	-47 300	-45 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-7 628	-15 000
	<b>-60 000</b>	<b>-54 928</b>	<b>-60 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-377 000	-376 940	-377 000
Förbättringar	-141 000	-140 227	-141 000
Markanläggning	0	0	-14 000
	<b>-518 000</b>	<b>-517 167</b>	<b>-532 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 336 000</b>	<b>-2 295 462</b>	<b>-2 134 581</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>122 000</b>	<b>189 351</b>	<b>307 419</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	1 204	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	1 357	0
Låneräntor	-75 000	-58 025	-75 000
Räntekostnader skattekonto	0	-167	0
	<b>-75 000</b>	<b>-55 631</b>	<b>-75 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>47 000</b>	<b>133 720</b>	<b>232 419</b>

# 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!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)