



2020

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.

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vallbostrand nr 10

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 2020 och 2040.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- 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, utebelysning.

Styrelsen

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

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Karin Rosén
Rickard Wagner

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

PKF Revidentia AB
Rickard Wagner AB

Valberedning

Helena Eriksson
Sanna Nilsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.
Extra föreningsstämma hölls 2020-07-20. Stadgeändring avgifter Bredband/TV.

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

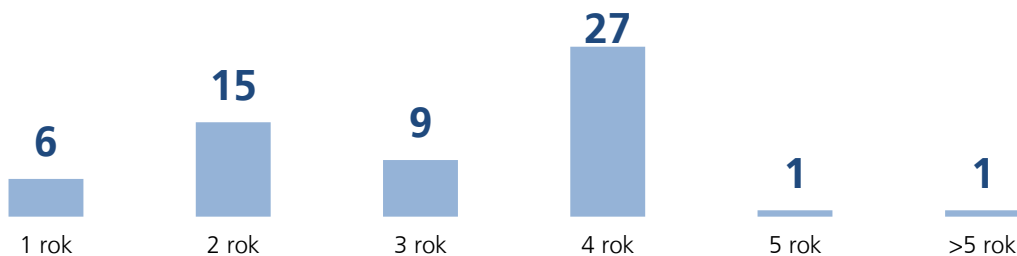
Fastigheten bebyggdes 1929 - 2003 och består av 13 flerbostadshus.
Värdeåret är 2003.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 59 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	125 m ²	helår

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Markunderhåll	2020
trappor,rötskador	2019
Stampsplining	2017

Planerat underhåll	År
Uhåll fönster, byte utomhustrappor, laddplatser, OVK	2021
Laddplatser, vägreg	2022
Målning hus, renov balkonger, laddplatser	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Markskötsel	Miljö & Trädgård AB
Fiber, kabel-TV, internet	Telia
El, nät	Ellevio
Löpande underhåll	O8-Bygg AB
Lägenhetsförteckning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum
Ekonomisk förvaltning	SBC

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 avsätta medel i en reparationsfond för större, sk planmässiga, åtgärder arbetar styrelsen med en 20-årig underhållsplan med fokus på den närmaste 10-årsperioden. På stämman året efter verksamhetsåret beslutas om avsättning till fonden. Den belastas samtidigt med verksamhetsårets utgifter för planmässiga åtgärder. Fonden utgör nu, enligt balansräkningen, 2 227 338kr. Sparandet skedde under flera år genom minskning av lånevolymerna. Behöver denna del av fonden, 2 059 236 kr, ianspråktagas måste lånen alltså höjas. Övriga 168 102 kr motsvaras av likvida tillgångar.

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

Under 2020 komplicerades redovisningen avsevärt genom att förvaltningsdomstolen godkände Skatteverkets beslut att sådana tjänster som debiteras efter förbrukning skall vara momspliktiga. Vatten, el och motorvärmare är exempel. Föreningen blir därmed momspliktig i den delen. Debiteringen har alltid innehållit moms (eftersom den fördelade kostnaden innehåller sådan) dvs resultatet är ett nollsummespel men måste numera särredovisas och deklaras. Moms är inte resultatpåverkande. Den redovisas i balanräkningen och kvittas vid slutet av året. Eftersom avräkning sker året efter förbrukningen kommer momsen att reducera intäkter/kostnader med samma belopp först året efter. Domstolens beslut gäller fr.o.m.2018. För 2018 resp -19 var beloppen 89 903 resp 98 643. Sammantaget innebär detta att resultaträkningens intäkt- och kostnadssida för 2020 skall uppräknas med 188 546 kr för att vara jämförbara med tidigare år.

Årets ränteutgifter motsvarar en årsränta på 0,56% (förra året 0,58%). Under 2018 och 2019 växte överskottslikviditeten till en nivå som styrelsen sammantaget fann onödigt stor. Styrelsens uppfattning är att avgifter skall avspegla löpande behov dvs inte justeras med överskottsmedel. Reparationsfonden bedömdes vara rimlig. Även om man förutsåg att vissa investeringar skulle behövas för att möjliggöra laddning av elbilar ansågs att dessa skulle finansieras separat. Eftersom slutligen amorteringar endast sker på långivares begäran valde styrelsen att återbetala överlikviditeten till medlemmarna genom att inte debitera avgift för boendet under andra halvåret. Detta minskade intäkterna med 816 tkr.

Eftersom planmässiga åtgärder finansieras via reparationsfonden måste föreningens samlade inkomster täcka verksamhetens övriga utgifter och skapa tillräckligt kapital för eventuella amorteringar och den planerade avsättningen till fonden. Avgifterna bestäms av detta och kompletterande ekonomiska mål.

Det aktuella kapitalflödet beräknas i huvudsak genom att justera årets resultat för driftfrämmande poster (bla planmässiga åtgärder, engångshändelser mm) och addera avskrivningarna. För 2020 visar detta ett negativt flöde på -191 tkr. Läger vi tillbaka andra halvårets återbetalningar, 816 tkr, ger detta 625 tkr. Skillnaden mot avsättningsmålet (700 tkr) motsvarar knappt 5% av helårsavgifterna.

Utgifter för åtgärder enligt plan, som skall belasta fonden, utgör 254 871 kr. Styrelsen föreslår att stämman beslutar om en fondavsättning med 700 tkr. Reparationsfonden tillförs därmed netto 445 129 kr och ökar till 2 672 467 kr.

Totala likvida medel har vid årsskiftet minskat till knappt 1.7 Mkr varav enligt ovan 168 tkr är bundna i reparationsfond. Med den föreslagna avsättningen växer detta till ca 613 tkr. Det återstår därmed ca 1.1 Mkr som fri likvid reserv.

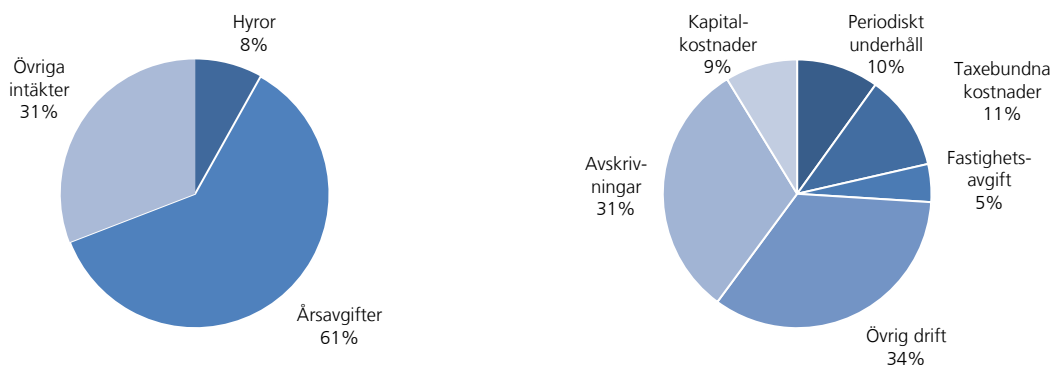
Justeringar och kostnadsökningar innebär att styrelsen beslutat om en avgiftshöjning med ca 13% för 2021.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 13 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 145 666	1 797 293
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 336 805	2 720 290
Finansiella intäkter	4 894	4 810
Ökning av kortfristiga skulder	66 233	0
	1 407 932	2 725 100
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 567 029	2 004 896
Finansiella kostnader	223 380	258 080
Ökning av kortfristiga fordringar	58 371	8 988
Minskning av kortfristiga skulder	0	104 764
	1 848 780	2 376 727
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 704 817	2 145 666
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-440 848	348 373

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

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

Q3 och Q4 avgiftsfria för att balansera överskott

Telia valt som ny leverantör av TV/Bredband

Planering för laddplatser inledd

Omfattande rensning av sly mm

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 59 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 82

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 82

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	167	364	331	497
Hyror/m ² hyresrättsyta	440	428	421	428
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 163	8 257	8 257	8 257
Elkostnad/m ² totalyta	21	63	71	61
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	23	32	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	44	51	34	40
Soliditet (%)	56	57	57	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 248	-347	-227	647
Nettoomsättning (tkr)	1 337	2 580	2 372	3 232

Föreningen har haft 6 avgiftsfria månader för bostadsrätterna under året.
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	2 227 338	90 000	-538 045	2 675 383
S:a bundet eget kapital	57 663 338	90 000	-538 045	58 111 383
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 075 353	-90 000	191 309	-4 176 662
Årets resultat	-1 248 345	-1 248 345	346 736	-346 736
S:a ansamlad förlust	-5 323 698	-1 338 345	538 045	-4 523 398
S:a eget kapital	52 339 640	-1 248 345	0	53 587 985

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 248 345
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 075 353
summa balanserat resultat	-5 323 698

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-700 000
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	254 871
att i ny räkning överförs	-5 768 827

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 336 645	2 580 135
Övriga rörelseintäkter	Not 3	160	140 155
Summa rörelseintäkter		1 336 805	2 720 290
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 307 661	-1 789 514
Övriga externa kostnader	Not 5	-147 541	-136 773
Personalkostnader	Not 6	-111 827	-78 608
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-799 635	-808 861
Summa rörelsekostnader		-2 366 664	-2 813 757
RÖRELSERESULTAT		-1 029 859	-93 467
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 894	4 810
Räntekostnader och liknande resultatposter		-223 380	-258 080
Summa finansiella poster		-218 486	-253 269
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 248 345	-346 736
ÅRETS RESULTAT		-1 248 345	-346 736

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	91 044 081	91 843 716
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		91 044 081	91 843 716
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		91 044 081	91 843 716
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		140	406
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	419 470	536 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	29 499	0
Summa kortfristiga fordringar		449 109	536 470
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 407 472	1 702 588
Summa kassa och bank		1 407 472	1 702 588
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 856 580	2 239 058
SUMMA TILLGÅNGAR		92 900 662	94 082 774

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 436 000	55 436 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 227 338	2 675 383
Summa bundet eget kapital		57 663 338	58 111 383
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 075 353	-4 176 662
Årets resultat		-1 248 345	-346 736
Summa fritt eget kapital		-5 323 698	-4 523 398
SUMMA EGET KAPITAL		52 339 640	53 587 985
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	18 500 000	18 500 000
Summa långfristiga skulder		18 500 000	18 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	21 400 000	21 400 000
Leverantörsskulder		128 305	88 692
Skatteskulder		227 362	188 908
Övriga skulder		6 183	2 623
Upplöpna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	299 172	314 566
Summa kortfristiga skulder		22 061 022	21 994 789
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 900 662	94 082 774

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 årsboks slutet. 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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	816 016	1 760 036
Hyor lokaler	83 549	81 299
Hyor parkering	5 576	0
Hyor garage	19 200	19 200
Kabel-TV intäkter	161 460	161 460
Vattenintäkter	38 310	152 078
Vatten-/värmeintäkter	26 595	32 319
Elintäkter	54 225	308 818
Elintäkter moms	64 268	0
Avgift andrahandsuthyrning	67 384	64 915
Öresutjämning	63	10
	1 336 645	2 580 135

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	47 986
Övriga intäkter	160	92 169
	160	140 155

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	40 338	27 141
	Fastighetskötsel gård entreprenad	49 065	57 000
	Fastighetskötsel gård beställning	0	36 364
	Myndighetstillsyn	0	12 549
	Gemensamma utrymmen	0	459
	Garage/parkering	1 500	0
	Gård	15 799	12 521
	Serviceavtal	27 975	0
	Förbrukningsmateriel	3 255	1 117
	Fordon	6 555	5 295
		144 487	152 445
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	47 986
	Lås	900	0
	VVS	5 279	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 398
	Ventilation	0	7 931
	Elinstallationer	16 022	2 219
	Balkonger/altaner	0	23 934
	Garage/parkering	3 326	712
		25 527	84 180
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	127 041
	Entré/trapphus	0	134 750
	Huskropp utvändigt	0	262 205
	Tak	0	14 049
	Fönster	68 283	0
	Mark/gård/utemiljö	186 588	0
		254 871	538 045
	Taxebundna kostnader		
	El	105 997	315 469
	Vatten	85 518	117 000
	Sophämtning/renhållning	95 482	84 050
	Grovsopor	8 361	14 712
		295 357	531 231
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	120 021	104 822
	Samfällighetsavgift	159 924	119 943
	Kabel-TV	44 086	52 353
	Bredband	147 802	110 216
		471 833	387 334
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	115 585	96 279
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 307 661	1 789 514

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	1 415	0
	Juridiska åtgärder	0	6 875
	Revisionsarvode extern revisor	37 438	-719
	Föreningskostnader	438	1 533
	Styrelseomkostnader	3 180	8 387
	Fritids- och trivselkostnader	1 244	2 248
	Studieverksamhet	2 551	0
	Förvaltningsarvode	74 610	75 207
	Förvaltningsarvoden övriga	2 738	1 288
	Administration	3 005	2 590
	Konsultarvode	14 712	16 050
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 760	5 650
	Övriga driftkostnader	0	17 214
		147 541	136 773
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	69 750	66 752
	Löner	30 600	0
	Kostnadsersättningar	111	152
	Sociala kostnader	11 366	11 704
		111 827	78 608
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	799 635	799 635
	Inventarier	0	9 227
		799 635	808 861

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	101 800 000	101 800 000
	Utgående anskaffningsvärde	101 800 000	101 800 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 956 284	-9 156 649
	Årets avskrivningar enligt plan	-799 635	-799 635
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 755 919	-9 956 284
	Planenligt restvärde vid årets slut	91 044 081	91 843 716
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 836 536	21 836 536
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	55 828 000	55 828 000
	Taxeringsvärde mark	21 895 000	21 895 000
		77 723 000	77 723 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	77 063 000	77 063 000
	Lokaler	660 000	660 000
		77 723 000	77 723 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	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	-255 298
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-9 226
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-264 525	-264 524
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	1
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	122 124	92 986
	Klientmedel hos SBC	297 346	443 078
		419 470	536 064
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Samfällighetsavgift	29 499	0
		29 499	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 675 383	2 059 236
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	90 000	700 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-538 045	-83 853
	Vid årets slut	2 227 338	2 675 383

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
	Nordea	0,500 %	10 100 000	10 100 000	2022-08-17
	Nordea	0,490 %	10 300 000	10 300 000	2021-06-14
	Nordea	0,500 %	8 400 000	8 400 000	2022-08-17
	Nordea	0,590 %	11 100 000	11 100 000	2021-04-23
	Summa skulder till kreditinstitut		39 900 000	39 900 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-21 400 000	-21 400 000	
			18 500 000	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	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	46 543 000	46 543 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	68 251	68 251
	Sociala avgifter	21 444	21 444
	Ränta	25 207	24 251
	Avgifter och hyror	184 269	200 620
		299 172	314 566

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Byte tre utomhustrappor. Installation av enstaka laddplatser.

Styrelsens underskrifter

ÅKERSBERGA den 24/4 2021



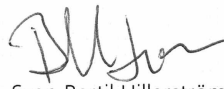
Jan-Erik Hilding Broman
Ordförande



Leif Sonny Berntling Börjesson
Vice ordförande



Annelie Yvonne Susanne Carlsson
Ledamot



Sven Bertil Hillerström Lindgren
Ledamot



Torsten Ossian Hermann Ström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/5 2021



Karin Rosén
Extern 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 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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning,

avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vallbostrand 10 för räkenskapsåret 2020 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 *Revisorers 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 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 27 maj 2021



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 omsättnings-tillgångar (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

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