



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.

Utän 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 Valhallavägen 22

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 2030.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 2002-06-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-09-10 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-13 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

Jens Thomas Rosengren	Ordförande
Sören Per Urban Melander	Ledamot
Lisa Johanna Välvainio	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lisa Johanna Välvainio.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
-----------------	------------------	----------------------

Valberedning

Yvonne Vesterby

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Morkullan 15	2003	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

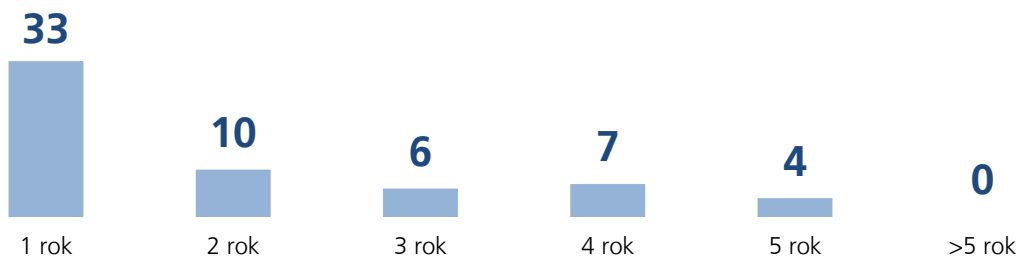
Fastigheten bebyggdes 1911 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 355 m², varav 2 963 m² utgör lägenhetsyta och 392 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor/design	27 m ²	20191001-20220930
Keramik	65 m ²	20180901-20210831
Design	70 m ²	20180101-20201231
Säljkontor Event och konserter.	95 m ²	20171001-20200930
Kontor/städ	34 m ²	20180616-20210616
Kontor/inredningsarkitekt	41 m ²	20181001-20210930
Lager/kök	90 m ²	20171201-20201130

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Energideklaration utförd	2020	
Renovering av innergårdens tak	2020	Utfört genom byte rå spont och plåt
Inköp av 3 st nya tvättmaskiner	2020	
Ny pergola	2020	Innergård A-uppgång
Stamspolning	2020	
OVK med åtgärder	2020	Våra hyresgästers lokaler
Se över hela värmesystemet	2019	Värmesystem för samtliga lägenheter inkl. vindar är åtgärdade under 2019
Underhåll av taket med en del plåtarbete är genomfört	2018	
Stamspolning	2018	
Relining av huvudavlopp i entréplan	2017	
Byta ut 20 ventiler värmesystemet	2017	Förberedande arbete inför att större arbete med hela värmesystemet
Fönsterrenovering	2014	Alla fönster i söderläge
Byte av värmepump	2011	
Nytt sophus	2010	Sophus i gränd
Säkerhetsdörrar alla lägenheter	2009	Ådringsmålning och nya postboxar
Totalrenovering trapphus	2009	Nytt stengolv, ytterdörr, ådringsmålning och armaturer
Nyinstallation hissuppgång C	2008 - 2009	
El stambyte	2008 - 2009	
Omputsning av fasad	2008	
Ny tvättstuga	2008 - 2009	Nytt utrymme med nya maskiner
Nytt plåttak	2008 - 2009	Inkl snörasskydd mot Valhallavägen
Nya hissmotorer A och B uppgång	2008 - 2009	
Bredband och digital-TV	2008 - 2009	Alla lägenheter har fiber till dörr
Löpande byte av radiatorer	2007 - 2014	Byte sker efter behov
Ommålning av tak mot gränd.	2004	
Nytt gårdsbjälklag	2004 - 2005	Avslutat sommaren -05
Rörstambyte	1996 - 1998	Utifrån byggnadsår bedöms köken ha en normal standard. Inredningen byttes i samband med stambytet och badrummen renoverades.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte portkods-system	2021	Med ny tillhörande porttelefon
Renovering hiss B-uppgången	2021	
Fasadrenovering, Utredning av fönster	2021	Enligt uppdaterad underhållsplan
Underhållsarbete fönster	2022	Enligt uppdaterad underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Föreningens finansiering ser bra ut. Under 2020 har styrelsen börjat extra amortera av ett av lånen, tack vare låga utgifter för underhåll och att omsättningstillgångarna har varit under kontroll. Det är planerat att extra amortera resten av lånet under år 2021.

Styrelsen köpte in 3 st nya tvättmaskiner

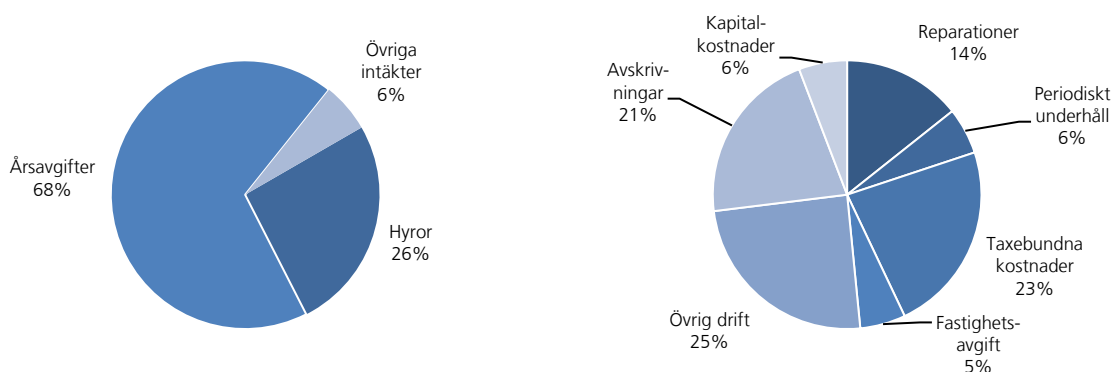
Styrelsen har upprättat en budget för 2021 för att kortsiktigt planera sin ekonomi. Den kommer bl.a. att följa underhållsplanen 2021.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 464 254	2 001 793
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 838 012	2 954 878
Finansiella intäkter	74	80
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 620
Ökning av kortfristiga skulder	450	2 860
	2 838 536	2 961 438
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 190 785	2 081 086
Finansiella kostnader	173 605	177 892
Ökning av kortfristiga fordringar	15 124	0
Minskning av långfristiga skulder	600 000	240 000
	2 979 514	2 498 978
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 323 276	2 464 254
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-140 978	462 460

*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

Under 2020 har föreningen fått en ny hemsida, som innehåller mer information och ett system för medlemmarna att enklare kommunicera med varandra, såväl som motta viktig och aktuell information från styrelsen. Varje månad har styrelsen publicerat ett nyhetsbrev med information till medlemmarna och vad som är på gång i huset, detta finns att läsa på förenings anslagstavla i entrén och på föreningens hemsida. Medlemmar som har registrerats sig på hemsidan får nyhetsinfo per mejl. En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) på föreningens lokaler har utförts, och tillsammans med entreprenörer ses nu ventilationssystemet över för att förbättra inomhusmiljön för föreningens hyresgäster. Efter skadedjur, råttproblem, främst i en av föreningens uthyrda lokaler, har spolningen av avloppsrör skett, och även installation av en så kallad RAT-EXX för att förhindra framtida dyra problem med råttor. Efter att tidigare tvättmaskiner slutat fungera, har föreningen under 2020 fått tre nya tvättmaskiner installerade i tvättstugan. Maskinerna är mer effektiva och minskar energianvändningen per tvätt. En ny pergola har byggts på innergården vid A-uppgången. Även plåttaket på innergården har fått sig en välbehövlig renovering, enligt byggnadens underhållsplan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st
Överlåtelse under året: 16 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 88
Tillkommande medlemmar: 21
Avgående medlemmar: 26
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	654	654	669	654
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 716	1 638	1 429	1 222
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 582	4 784	5 012	4 357
Elkostnad/m ² totalyta	19	24	23	24
Värmekostnad/m ² totalyta	153	158	154	152
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	22	22	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	52	53	57	57
Soliditet (%)	75	75	74	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-161	61	-2 228	-1 527
Nettoomsättning (tkr)	2 818	2 816	2 782	2 662

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 963 m² bostäder och 392 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	43 825 815	0	0	43 825 815
Upplåtelseavgifter	6 964 885	0	0	6 964 885
Fond för yttre underhåll	659 376	356 508	-53 640	356 508
S:a bundet eget kapital	51 450 076	356 508	-53 640	51 147 208
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 000 961	-356 508	114 721	-7 759 175
Årets resultat	-161 203	-161 203	-61 081	61 081
S:a ansamlad förlust	-8 162 164	-517 711	53 640	-7 698 093
S:a eget kapital	43 287 912	-161 203	0	43 449 115

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-161 203
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 644 453
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-356 508
summa balanserat resultat	-8 162 164

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

307 863
-7 854 301

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	2 818 272	2 816 414
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 740	138 464
Summa rörelseintäkter		2 838 012	2 954 878
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 877 090	-1 802 519
Övriga externa kostnader	Not 5	-201 990	-166 862
Personalkostnader	Not 6	-111 705	-111 705
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-634 899	-634 899
Summa rörelsekostnader		-2 825 684	-2 715 984
RÖRELSERESULTAT		12 328	238 893
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		74	80
Räntekostnader och liknande resultatposter		-173 605	-177 892
Summa finansiella poster		-173 531	-177 812
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-161 203	61 081
ÅRETS RESULTAT		-161 203	61 081

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	55 077 065	55 711 963
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		55 077 065	55 711 963
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		55 080 565	55 715 463
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 365	485
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 369 358	2 502 092
Summa kortfristiga fordringar		2 376 723	2 502 577
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 376 723	2 502 577
SUMMA TILLGÅNGAR		57 457 287	58 218 040

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 790 700	50 790 700
Fond för yttre underhåll	Not 12	659 376	356 508
Summa bundet eget kapital		51 450 076	51 147 208
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 000 961	-7 759 175
Årets resultat		-161 203	61 081
Summa fritt eget kapital		-8 162 164	-7 698 093
SUMMA EGET KAPITAL		43 287 912	43 449 115
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 095 000	5 335 000
Summa långfristiga skulder		5 095 000	5 335 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 480 000	8 840 000
Leverantörsskulder		196 040	180 215
Skatteskulder		32 336	20 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	365 999	392 738
Summa kortfristiga skulder		9 074 375	9 433 925
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 457 287	58 218 040

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
Vindsombyggnad	100 år	100 år
Tvättstuga	15 år	15 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Garage/parkering	30 år	30 år
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år
Stambyte	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 937 034	1 937 034
Hyror lokaler	672 630	642 082
Hyror parkering	60 000	60 000
Bredbandsintäkter	177 000	177 000
Hysesrabatt	-28 300	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	388
Öresutjämnning	-91	-89
	2 818 272	2 816 414

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	0	118 641
	Försäkringsersättning	0	19 043
	Återbäring försäkringsbolag	18 480	0
	Övriga intäkter	1 260	780
		19 740	138 464

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	52 402	55 076
	Fastighetsskötsel beställning	10 619	20 054
	Snöröjning/sandning	0	17 584
	Städning entreprenad	71 556	70 222
	Städning enligt beställning	4 866	0
	Mattvätt/Hyrmattor	5 149	4 584
	Sotning	1 544	1 113
	OVK Obl. Ventilationskontroll	8 119	0
	Hissbesiktning	4 050	3 938
	Bevakning	8 733	0
	Gemensamma utrymmen	5 334	5 013
	Gård	1 151	0
	Serviceavtal	37 778	46 373
	Förbrukningsmateriel	1 769	5 618
	Teleport/hissanläggning	6 705	0
	Störningsjour och larm	7 905	0
	Brandskydd	8 764	7 518
		236 443	237 093
	Reparationer		
	Lokaler	0	8 963
	Tvättstuga	33 757	0
	Entré/trapphus	12 637	3 096
	Lås	1 580	775
	VVS	37 219	85 785
	Värmeanläggning/undercentral	0	38 814
	Ventilation	23 233	13 197
	Elinstallationer	0	4 063
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 188
	Hiss	18 400	60 059
	Tak	126 172	0
	Mark/gård/utemiljö	36 875	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 791	481
	Vattenskada	0	219 225
		291 664	438 646
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	138 750	0
	Installationer	51 863	0
	VVS	0	53 640
	Tak	117 250	0
		307 863	53 640
	Taxebundna kostnader		
	El	64 205	81 152
	Värme	511 700	529 982
	Vatten	76 527	74 023
	Sophämtning/renhållning	37 869	38 845
		690 301	724 002
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	73 596	72 246
	Självrisk	0	3 000
	Kabel-TV	16 899	16 688
	Bredband	96 224	96 224
		186 719	188 158
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	164 100	160 980
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 877 090	1 802 519

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	399	2 278
	Juridiska åtgärder	12 375	3 438
	Inkassering avgift/hyra	4 500	2 125
	Hysesförluster	305	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 406	16 406
	Föreningskostnader	1 938	4 656
	Styrelseomkostnader	1 145	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	965
	Studieverksamhet	1 238	0
	Förvaltningsarvode	105 208	103 608
	Administration	2 396	8 493
	Konsultarvode	49 570	18 063
	Tidningar facklitteratur	0	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 510	6 380
		201 990	166 862
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	85 000	85 000
	Sociala kostnader	26 705	26 705
		111 705	111 705
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	308 913	308 913
	Förbättringar	325 986	325 986
		634 899	634 899

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	63 623 366	63 623 366
	Utgående anskaffningsvärde	63 623 366	63 623 366
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 911 402	-7 276 504
	Årets avskrivningar enligt plan	-634 899	-634 899
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 546 301	-7 911 402
	Planenligt restvärde vid årets slut	55 077 065	55 711 963
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	23 102 369	23 102 369
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	32 636 000	32 636 000
	Taxeringsvärde mark	86 200 000	86 200 000
		118 836 000	118 836 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	111 000 000	111 000 000
	Lokaler	7 836 000	7 836 000
		118 836 000	118 836 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 829	14 829
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	14 829	14 829
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 829	-14 829
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-14 829	-14 829
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	46 082	37 838
	Klientmedel hos SBC	2 323 276	2 464 254
		2 369 358	2 502 092

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	356 508	254 988
	Reservering enligt stadgar	356 508	356 508
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-53 640	-254 988
	Vid årets slut	659 376	356 508

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag	
	Swedbank	1,640 %	3 335 000	3 575 000	2023-08-25
	Swedbank	0,870 %	7 800 000	7 800 000	Rörligt
	Swedbank	0,920 %	440 000	800 000	Rörligt
	Swedbank	1,290 %	2 000 000	2 000 000	2023-03-24
	Summa skulder till kreditinstitut		13 575 000	14 175 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 480 000	-8 840 000	
			5 095 000	5 335 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 375 000 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	18 200 000	18 200 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	85 000	85 000
	Sociala avgifter	26 707	26 707
	Ränta	9 751	12 936
	Avgifter och hyror	244 541	249 249
	Vatten	0	12 364
	Sophämtning/renhållning	0	6 482
		365 999	392 738

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2021 kommer föreningen få ett nytt portkodssystem med tillhörande porttelefon, något som styrelsen hoppas ökar säkerheten och tryggheten för de boende i huset. Hissen i B-trapphuset kommer att renoveras, och hissen kommer att få semi-automatisk dörröppning/dörrstängning.

Fönsterbyte och fasadrenovering kommer att ses över och planeras in.


Byte av internetleverantör från Telenor till Bahnhof, kommer att ske, med bibehållen avgift men med snabbare internethastighet och stabilare tjänst.

Styrelsens underskrifter


STOCKHOLM den 14 2021



Jens Thomas Rosengren
Ordförande




Sören Per Urban Melander
Ledamot



Lisa Johanna Välvainio
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/5 2021



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Valhallavägen 22, org.nr 769606-6724.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Valhallavägen 22 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionsssed 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland 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
Valhallavägen 22 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 revisionsssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 11 maj 2021



Carina Toresson

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