



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Valvet i Stockholm





# 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 Valvet i Stockholm

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 2010 och 2029.
- 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 1999-04-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-11-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-06 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

Patrik Lennart Kaneteg	Vice ordförande
Maria Victoria Bäcklund Hassel	Ledamot
Bengt Göran Tomas Fransson	Ledamot
Maria Helena Gerleman	Ledamot
Jan Henrik Kowalski	Ledamot

Carl Stefan Hans Friman	Suppleant
-------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Per Engzell	Ordinarie Extern	Engzells Revisionsbyrå AB
-------------	------------------	---------------------------

#### Valberedning

Mandus Frykman  
Björn Rosenlund

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skålen 25	2008	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Fastighetsägarna.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

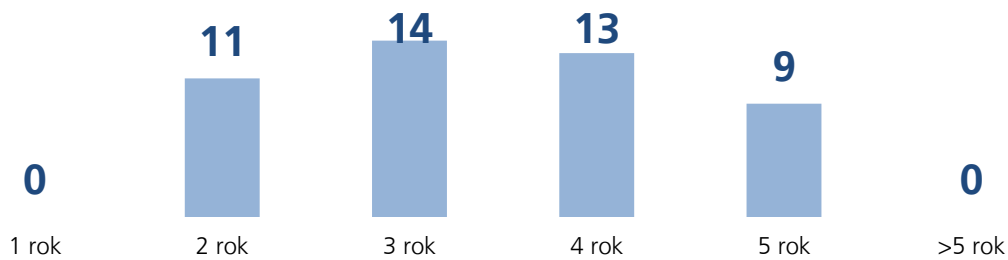
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 764 m<sup>2</sup>, varav 4 023 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 741 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Stiftelsen Birkagårdens Förskola	741 m <sup>2</sup>	2024-09-30



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2029. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Ny Torktumlare installerad	2020	
Nya trädgårdspollare efter skadegörelse	2020	
Källarbelysning utbytt	2020	
Förskolans storkök, förhinder av kallras	2020	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilationsmodernisering och OVK-åtgärder	2020-2021	Renovering/Utbyte/Åtgärder

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fiberoptisk förbindelse, fastighetsanslutning	Stokab AB
Ekonomisk och administrativ förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning, fastighetskötsel	Fastighetsägarna
Städning	Svenska Städgruppen AB
Hisservice	I.T.K. AB
Kabel-TV Distribution och service	Com Hem AB
Elavtal	Vattenfall
Fjärrvärme	Fortum Värme
Parkeringsövervakning	Q-Park AB
Takskottning	Plåtslageri AB Jonaeson & Wendel (JW Plåt)
Sopsug Serviceavtal	Envac Scandinavia AB
Tvättstuga Serviceavtal	Söderkyl AB
Kravhantering årsavgifter	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fibernät	Telenor (Bredbandsbolaget)
Finansiella tjänster och lån	Handelsbanken
Trädgårdsskötsel	Sköna trädgårdar
Styrelseportal och hemsida	Reduca
Bokningssystem till tvättstugan	Boka Tvättid Sverige AB

### Föreningens ekonomi

Föreningen förlängde avtalet med uthyrning av lokalen till Birkagårdens Förskola från och med 1 oktober 2019 med ytterligare 5 år. Avtalet har ökat föreningens årliga intäkter och gör att både kassaflöde (likviditet) och föreningens ekonomi förbättrats.

Med införande av avfallshantering för medlemmarna och annan lösning på hantering av avfall kommer enligt styrelsens beräkningar att minska kostnaderna för avfallshantering kommande år.

Verksamhetsåret visar på ett bättre resultat än budget. Detta beror framför allt på att huvuddelen av kostnaderna för renoveringen av ventilationen flyttas från 2020 till 2021.

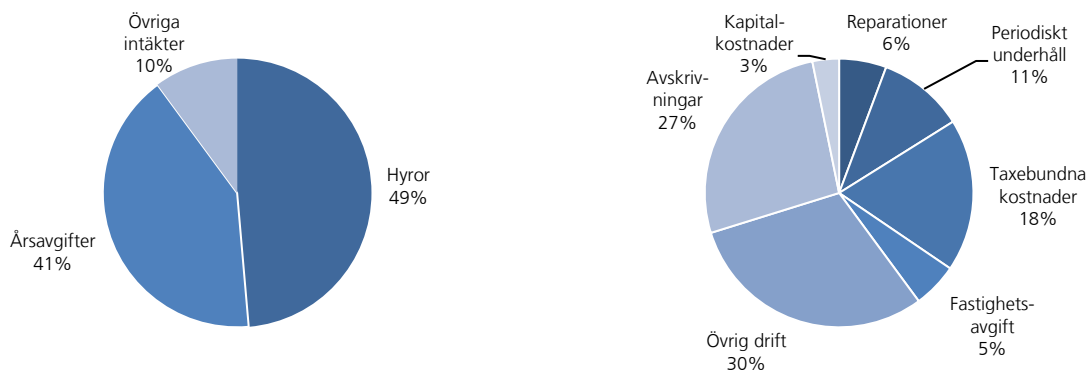
Föreningens likviditet har förbättrats under året och kassan är god för att hantera kommande renoveringar och reparationer.

Under året beslutade styrelsen att binda de två lånen som finns med fastigheten som säkerhet till fast 5-års ränta, 1,26% respektive 1,11%. Det säkerställer en låg räntekostnad under en flerårsperiod.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 758 402</b>	<b>4 756 790</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 749 749	3 588 922
Finansiella intäkter	15	15
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 400
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 012 225
	<b>3 749 764</b>	<b>4 606 562</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 342 718	5 648 996
Finansiella kostnader	152 602	119 857
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-136 514	643 598
Ökning av kortfristiga fordringar	15 899	0
Minskning av långfristiga skulder	138 950	192 500
Minskning av kortfristiga skulder	784 499	0
	<b>4 298 154</b>	<b>6 604 951</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 210 012</b>	<b>2 758 402</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-548 390</b>	<b>-1 998 388</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

Under verksamhetsåret har covid-19 pandemin påverkat boendemiljön då många på grund av myndigheternas restriktioner tvingats att arbeta hemma. Styrelsen har beslutat om riktlinjer för renoveringar och rutiner för att minimera störande ljud och för att minimera smittspridning i boendemiljön.

Föreningen reparerar och renoverar ventilation med utgångspunkt från de anmärkningar som gjordes på senaste OVK.

Ventilationsrenoveringar har pågått under 2020 men genomförandeperioden för dessa försenas och kommer att avslutas under 2021 på grund av rådande pandemi. Efter kanalrensning och djupare kontroll som utfördes under 2020 har fastigheten en tillfredsställande ventilation med undantag för ett par medlemmars lägenheter där vidare utredning, justering och uppföljning kommer att ske. Under 2021 kommer projektet avslutas med byte av ventilationsutrustningarna på vindarna där de samtidigt moderniseras.

Ett projekt att förändra avfallshanteringen påbörjades under 2020.

Byte av källarbelysning påbörjades i slutet av 2020 och färdigställs 2021. Efter att det är klart under början av 2021 kommer samtlig källarbelysning vara av energibesparande karaktär samt tändas och släckas per automatik.



## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 47 st  
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 79  
Tillkommande medlemmar: 9  
Avgående medlemmar: 9  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 79

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	385	385	490	490
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 461	2 266	1 991	2 001
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 389	3 423	3 539	3 548
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	41	40	35
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	110	117	114	115
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	18	22	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	32	25	28	65
Soliditet (%)	88	88	88	88
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 013	-3 448	-1 228	-971
Nettoomsättning (tkr)	3 716	3 575	3 910	3 923

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 023 m<sup>2</sup> bostäder och 741 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	110 632 500	0	0	110 632 500
Upplåtelseavgifter	8 903 777	0	0	8 903 777
Fond för yttre underhåll	304 400	277 200	-250 000	277 200
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>119 840 677</b>	<b>277 200</b>	<b>-250 000</b>	<b>119 813 477</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-9 600 867	-277 200	-3 197 636	-6 126 031
Årets resultat	-1 013 277	-1 013 277	3 447 636	-3 447 636
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-10 614 144</b>	<b>-1 290 477</b>	<b>250 000</b>	<b>-9 573 667</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>109 226 533</b>	<b>-1 013 277</b>	<b>0</b>	<b>110 239 810</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 013 277
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 323 667
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-277 200</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-10 614 144</b>

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

<u>300 000</u>
<b>-10 314 144</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	3 715 704	3 574 802
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 045	14 120
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 749 749</b>	<b>3 588 922</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 021 516	-5 422 787
Övriga externa kostnader	Not 5	-201 440	-150 375
Personalkostnader	Not 6	-119 762	-75 834
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 267 721	-1 267 721
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 610 439</b>	<b>-6 916 716</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-860 690</b>	<b>-3 327 795</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	15
Räntekostnader och liknande resultatposter		-152 602	-119 857
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-152 587</b>	<b>-119 842</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 013 277</b>	<b>-3 447 636</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 013 277</b>	<b>-3 447 636</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	Not 8,13	121 717 769	122 985 490
Pågående byggnation	Not 9	0	136 514
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>121 717 769</b>	<b>123 122 004</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>121 717 769</b>	<b>123 122 004</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 226 650	2 759 141
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 226 650</b>	<b>2 759 141</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 226 650</b>	<b>2 759 141</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>123 944 419</b>	<b>125 881 145</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		119 536 277	119 536 277
Fond för yttre underhåll	Not 11	304 400	277 200
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>119 840 677</b>	<b>119 813 477</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-9 600 867	-6 126 031
Årets resultat		-1 013 277	-3 447 636
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 614 144</b>	<b>-9 573 667</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>109 226 533</b>	<b>110 239 810</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 494 950	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 494 950</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	138 600	13 772 500
Leverantörsskulder		332 153	1 137 899
Skatteskulder		52 470	35 392
Övriga skulder		35 400	19 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	664 313	676 224
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 222 936</b>	<b>15 641 335</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>123 944 419</b>	<b>125 881 145</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, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Tvättstuga	5 år	5 år
Tak	10 år	10 år
Staket	30 år	30 år
Gård	30 år	30 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Hissrenovering	30 år	30 år
Fönster/dörrar	40 år	40 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 547 731	1 549 287
Hyror lokaler	1 823 310	1 678 950
Bredbandsintäkter	93 060	93 060
Vatten-/värmeintäkter	251 573	251 573
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 938
Öresutjämning	30	-6
	<b>3 715 704</b>	<b>3 574 802</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	9 125
Återbäring försäkringsbolag	5 670	4 995
Övriga intäkter	28 375	0
	<b>34 045</b>	<b>14 120</b>



<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	79 167	69 945
	Fastighetsskötsel beställning	15 150	30 225
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	53 125	52 500
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 644	9 513
	Snöröjning/sandning	25 994	154 819
	Städning entreprenad	66 856	55 356
	Städning enligt beställning	0	2 000
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	37 500
	Hissbesiktning	2 825	2 750
	Myndighetstillsyn	5 100	0
	Gemensamma utrymmen	0	2 825
	Garage/parkering	500	563
	Sophantering	2 857	2 763
	Gård	227	1 844
	Serviceavtal	8 346	19 015
	Förbrukningsmateriel	4 004	5 586
	Brandskydd	6 950	6 139
	Fordon	0	152
		<b>285 745</b>	<b>453 495</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Förskola	22 768	59 219
	Tvättstuga	47 827	5 452
	Sophantering/återvinning	2 857	2 344
	Vind	0	4 875
	Entré/trapphus	4 910	12 075
	Lås	4 824	798
	VVS	39 567	36 388
	Värmeanläggning/undercentral	7 026	30 370
	Ventilation	72 045	34 258
	Elinstallationer	54 410	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	5 599
	Hiss	4 697	2 053
	Tak	1 650	0
	Fasad	0	18 375
	Fönster	0	30 773
	Balkonger/altaner	0	-2 356
	Mark/gård/utemiljö	0	72 423
	Skador/klotter/skadegörelse	8 148	4 845
		<b>270 729</b>	<b>317 491</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	231 514	0
	Tvättstuga	0	26 875
	Installationer	152 916	0
	Ventilation	108 750	0
	Fönster	0	2 619 026
		<b>493 180</b>	<b>2 645 901</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	160 162	196 766
	Värme	525 312	555 637
	Vatten	109 819	87 391
	Sophämtning/renhållning	82 793	51 624
	Grovopor	0	14 580
		<b>878 086</b>	<b>905 998</b>

<b>Övriga driftkostnader</b>		
Försäkring	69 474	74 834
Markhyra/vägavgift/avgäld	0	3 300
Tomträttsavgäld	650 600	650 600
Kabel-TV	7 503	7 413
Bredband	111 036	111 036
	<b>838 613</b>	<b>847 183</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>255 163</b>	<b>252 719</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 021 516</b>	<b>5 422 787</b>
<b>Not 5</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Kreditupplysning	2 451	1 532
Medlemsinformation	0	668
Tele- och datakommunikation	5 881	0
Juridiska åtgärder	25 088	0
Revisionsarvode extern revisor	16 500	16 500
Föreningskostnader	0	603
Styrelseomkostnader	0	5 800
Fritids- och trivselkostnader	5 831	5 027
Studieverksamhet	8 656	0
Förvaltningsarvode	63 140	62 178
Administration	3 075	18 461
Konsultarvode	65 634	34 464
Föreningsavgifter	5 184	5 142
	<b>201 440</b>	<b>150 375</b>
<b>Not 6</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>PERSONALKOSTNADER</b>		
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	93 300	60 900
Sociala kostnader	26 462	14 934
	<b>119 762</b>	<b>75 834</b>
<b>Not 7</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnad	1 107 870	1 107 870
Förbättringar	110 724	110 724
Markanläggning	49 127	49 127
	<b>1 267 721</b>	<b>1 267 721</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	131 951 596	131 307 998
	Nyanskaffningar	0	643 598
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>131 951 596</b>	<b>131 951 596</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 966 106	-7 698 385
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 267 721	-1 267 721
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-10 233 827</b>	<b>-8 966 106</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>121 717 769</b>	<b>122 985 490</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	65 000 000	65 000 000
	Taxeringsvärde mark	119 800 000	119 800 000
		<b>184 800 000</b>	<b>184 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	166 000 000	166 000 000
	Lokaler	18 800 000	18 800 000
		<b>184 800 000</b>	<b>184 800 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	0	136 514
		<b>0</b>	<b>136 514</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	16 638	739
	Klientmedel hos SBC	2 210 012	2 758 402
		<b>2 226 650</b>	<b>2 759 141</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	277 200	741 611
	Reservering enligt stadgar	277 200	277 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-250 000	-741 611
	<b>Vid årets slut</b>	<b>304 400</b>	<b>277 200</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,110 %	6 808 550	6 877 500	2025-01-30
Handelsbanken	1,260 %	6 825 000	6 895 000	2025-06-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>13 633 550</b>	<b>13 772 500</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-138 600	-13 772 500	
		<b>13 494 950</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 940 550 kr. (5\*138 600)

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

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	39 000 000	39 000 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ränta	19 523	15 122
Avgifter och hyror	644 790	640 066
Snöröjning	0	8 661
Fönster	0	12 375
	<b>664 313</b>	<b>676 224</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Kommunfullmäktige beslutade 2019 om obligatorisk matavfallsinsamling i Stockholms stad. Obligatoriet gäller från 1 januari 2023 för hushåll. Detta kommer innebära att vi behöver förändra föreningens avfallshantering. Olika alternativ kommer att presenteras på årsstämman 2021 av styrelsen.

OVK-åtgärder samt ventilationsmodernisering kommer att utföras under 2021.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 25 / 7 2021



Patrik Lennart Kaneteg  
Vice ordförande



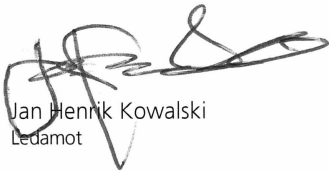
Maria Victoria Bäcklund Hassel  
Ledamot



Bengt Göran Tomas Fransson  
Ledamot



Maria Helena Gerleman  
Ledamot



Jan Henrik Kowalski  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 4 2021



Per Engzell  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Valvet i Stockholm, org.nr 769604-1701

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Valvet i Stockholm 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 och kassaflöde 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 revisionsssed 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 har 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 uppger, 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*

Mitt 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

revisionsssed 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.

13

- 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 Valvet i Stockholm för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Danderyd 2021-04-01



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



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)