



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Valhallavägen 22



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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Valhallavägen 22

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 Rosengren	Ordförande
Yvonne Calamnius Vesterby	Ledamot
Sören Melander	Ledamot
Said Gacani	Ledamot
	Avgått

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sören Melander och Jens Rosengren.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson

Ordinarie Extern

Toresson Revision AB

Valberedning

Anna Fall

Leila Hammouda

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-17.

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

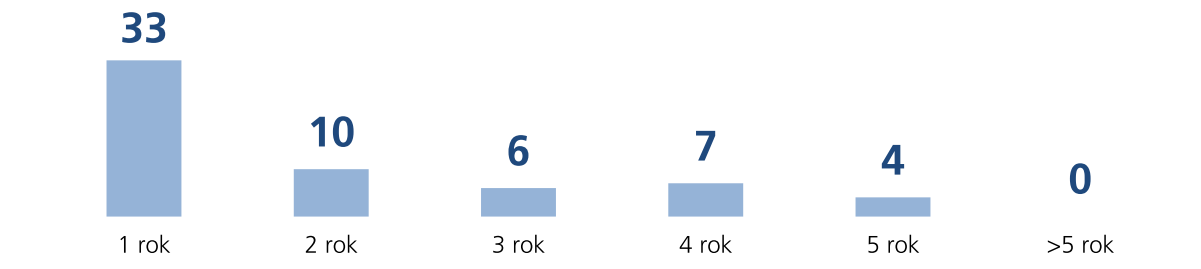
Fastigheten bebyggdes 1911 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 355 m², varav 2 963 m² utgör boyta 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	20180901-20240831
Design	70 m ²	20180101-20220131
Säljkontor Event och konserter.	95 m ²	20171001-20230930
Kontor/städ	34 m ²	20180616-20240616
Kontor/inredningsarkitekt	41 m ²	20181001-20240930
Lager/kök	90 m ²	20171201-20231130

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
Utredning av fönster	2021	Ut mot Valhallavägen och gränden
Renovering hiss B-uppgången	2021	Enligt underhållsplan
Byte portkodsystem	2021	Med ny tillhörande porttelefon
Stilren ny namntavla i trapphuset	2021	
Åtgärder med brandskydd och isolering hyreslokaler	2021	Utredning och åtgärder, ny isolering och nytt brandskydd mellan föreningens lokaler
Trädgårdsskötsel och plantering	2021	A-utegården
Energideklaration utförd	2020	
Renovering av innergårdens tak	2020	Utfört genom byte råspont 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	
Byta ut 20 ventiler värmesystemet	2017	Förberedande arbete inför att större arbete med hela värmesystemet
Relining av huvudavlopp i entréplan	2017	
Fönsterrenovering	2014	Alla fönster i söderläge
Byte av värmepump	2011	
Nytt sophus	2010	Sophus i gränd
Totalrenovering trapphus	2009	Nytt stengolv, ytterdörr, ådringsmålning och armaturer
Säkerhetsdörrar alla lägenheter	2009	Ådringsmålning och nya postboxar
Nya hissmotorer A och B uppgång	2008 - 2009	
Elstambyte	2008 - 2009	
Nyinstallation hiss uppgång C	2008 - 2009	
Ompnutsning av fasad	2008	
Ny tvättstuga	2008 - 2009	Nytt utrymme med nya maskiner
Bredband och digital-TV	2008 - 2009	Alla lägenheter har fiber till dörr
Nytt plåttak	2008 - 2009	Inkl snörasskydd mot Valhallavägen
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
Stamspolning	2022	Kök- samt badrum i 60 st lägenheter
Förbättringar vid parkeringsplatserna	2022	Omorganisering och nymålade parkeringsplatser i gränden
Installation laddboxar	2022	Installation av laddboxar till alla våra parkeringsplatser
Fasadrenovering	2022	Enligt uppdaterad underhållsplan
Fönsterbyte	2022	Ut mot Valhallavägen och gränden
Renovering hiss A-uppgången	2023	Enligt underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

Återigen så har räntekostnaderna minskat för föreningen tack vare den grund och långsiktiga arbete som bedrivits de senaste åren. Jämfört med föregående år minskade räntekostnaderna med 38 %. Kapital som kan användas för reparationer, renoveringar och andra tjänster eller komma medlemmar till gagn. Styrelsen har öppnat ett Räntekonto hos SBC. Styrelsen aktiva arbete med kontraktsförhandling, har visat på intäktsbortfall och t.ex så har hyresintäkten minskat med 5% de senaste åren.

Förra verksamhetsår pekade mot ett underskott av likvida medel. Inbetalningarna dvs. hyror och årsavgifter täcker inte förra årets totala utbetalningar t.ex reparationskostnader, driftkostnader och höjda elkostnader. Likvida medel har minskat med 6% eller motsvarande 148.000 kr.

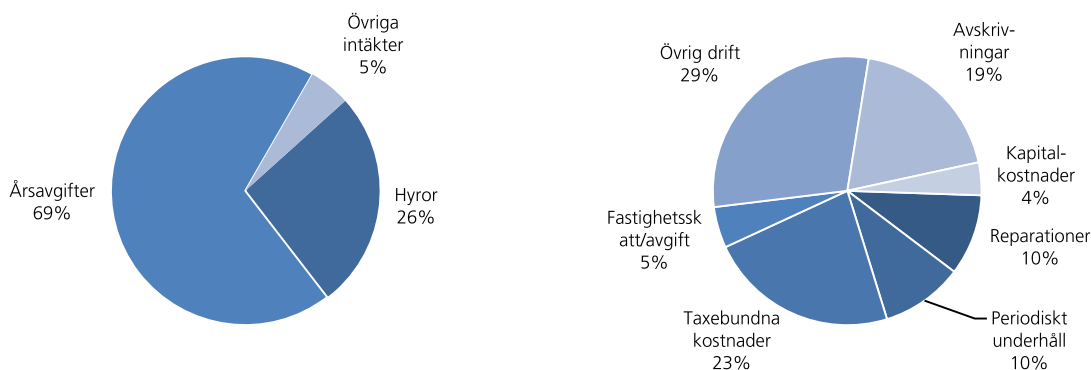
I slutet på verksamhetsåret, så fattade styrelsen beslut om budgeten för 2022 då bygglovet var godkänt att göra ett stort underhåll på fasadrenovering och fönsterbyte enligt underhållsplanen. Förutsättning för det är att det finnas tillräckliga avsättningar till den yttre fonden. Detta görs med ett fastighetslån. Detta kommer att träda ikraft från och med andra kvartalet 2022.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 323 276	2 464 254
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 816 707	2 838 012
Finansiella intäkter	471	74
Minskning kortfristiga fordringar	15 549	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	450
	2 832 727	2 838 536
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 566 798	2 190 785
Finansiella kostnader	131 274	173 605
Ökning av kortfristiga fordringar	0	15 124
Minskning av långfristiga skulder	240 000	600 000
Minskning av kortfristiga skulder	59 407	0
	2 997 478	2 979 514
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 158 525	2 323 276
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-164 751	-140 978

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen hade under året en läcka mellan två lägenheter, där föreningen bekostade sin del i olyckan. Denna kostade mindre än vår självrisk och våra kostnader till försäkringsbolaget är fortsatt oförändrade. Styrelsen har också under året sagt upp de parkeringsplatser som hyrts av föreningens hyresgäster, för att istället göra parkeringsplatserna tillgängliga till föreningens medlemmar.

Föreningen har också under året varit tvungna att reparera och åtgärda några av föreningens lokaler. Bland annat har ventilation, isolering och brandskydd mellan föreningens lokaler åtgärdats. Under år 2021 har föreningen också bytt internetleverantör som levererar högre hastighet till ett bättre pris än vad tidigare internetleverantör.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st

Överlåtelser under året: 13 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 83

Tillkommande medlemmar: 28

Avgående medlemmar: 28

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	654	654	654	669
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 719	1 716	1 638	1 429
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 501	4 582	4 784	5 012
Elkostnad/m ² totalyta	20	19	24	23
Värmekostnad/m ² totalyta	167	153	158	154
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	23	22	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	39	52	53	57
Soliditet (%)	76	75	75	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-516	-161	61	-2 228
Nettoomsättning (tkr)	2 792	2 818	2 816	2 782

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	708 021	356 508	-307 863	659 376
S:a bundet eget kapital	51 498 721	356 508	-307 863	51 450 076
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 210 809	-356 508	146 660	-8 000 961
Årets resultat	-515 792	-515 792	161 203	-161 203
S:a ansamlad förlust	-8 726 601	-872 300	307 863	-8 162 164
S:a eget kapital	42 772 120	-515 792	0	43 287 912

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-515 792
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 854 301
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-356 508
summa balanserat resultat	-8 726 601

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

330 343
-8 396 258

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 792 387	2 818 272
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 320	19 740
Summa rörelseintäkter		2 816 707	2 838 012
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 065 007	-1 877 090
Övriga externa kostnader	Not 5	-390 084	-201 990
Personalkostnader	Not 6	-111 706	-111 705
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-634 899	-634 899
Summa rörelsekostnader		-3 201 696	-2 825 684
RÖRELSERESULTAT		-384 989	12 328
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		471	74
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131 274	-173 605
Summa finansiella poster		-130 803	-173 531
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-515 792	-161 203
ÅRETS RESULTAT		-515 792	-161 203

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	54 442 166	55 077 065
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		54 442 166	55 077 065
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 445 666	55 080 565
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60	7 365
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 196 297	2 369 358
Summa kortfristiga fordringar		2 196 357	2 376 723
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		66	0
Summa kassa och bank		66	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 196 423	2 376 723
SUMMA TILLGÅNGAR		56 642 089	57 457 287

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 790 700	50 790 700
Fond för yttre underhåll	Not 12	708 021	659 376
Summa bundet eget kapital		51 498 721	51 450 076
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 210 809	-8 000 961
Årets resultat		-515 792	-161 203
Summa fritt eget kapital		-8 726 601	-8 162 164
SUMMA EGET KAPITAL		42 772 120	43 287 912
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 855 000	5 095 000
Summa långfristiga skulder		4 855 000	5 095 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 480 000	8 480 000
Leverantörsskulder		133 045	196 040
Skatteskulder		14 948	32 336
Övriga skulder		28 437	0
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	358 538	365 999
Summa kortfristiga skulder		9 014 968	9 074 375
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 642 089	57 457 287

Noter

Belopp anges i svenska 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.

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	2021	2020
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

	2021	2020
Årsavgifter	1 937 034	1 937 034
Hyror lokaler	673 986	672 630
Hyror parkering	65 000	60 000
Bredbandsintäkter	177 000	177 000
Hyresrabatt	-85 311	-28 300
Avgift andrahandsuthyrning	24 754	0
Öresutjämning	-76	-91
	2 792 387	2 818 272

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	19 360	18 480
Övriga intäkter	4 960	1 260
	24 320	19 740

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel entreprenad	48 586	52 402
	Fastighetsskötsel beställning	19 175	10 619
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	4 375	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	25 725	0
	Snöröjning/sandning	9 369	0
	Städning entreprenad	71 537	71 556
	Städning enligt beställning	290	4 866
	Mattvätt/Hyrmattor	4 927	5 149
	Sotning	0	1 544
	OVK Obl. Ventilationskontroll	6 750	8 119
	Hissbesiktning	4 163	4 050
	Myndighetstillsyn	5 062	0
	Bevakning	0	8 733
	Gemensamma utrymmen	5 582	5 334
	Sophantering	1 769	0
	Gård	916	1 151
	Serviceavtal	56 954	37 778
	Förbrukningsmateriel	3 969	1 769
	Teleport/hissanläggning	6 705	6 705
	Störningsjour och larm	3 819	7 905
	Brandskydd	9 086	8 764
		288 758	236 443
Reparationer			
	Fastighet förbättringar	72 640	0
	Lokaler	12 239	0
	Tvättstuga	0	33 757
	Entré/trapphus	0	12 637
	Lås	1 420	1 580
	VVS	10 869	37 219
	Värmeanläggning/undercentral	4 580	0
	Ventilation	74 955	23 233
	Elinstallationer	7 717	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	20 923	0
	Hiss	41 797	18 400
	Tak	0	126 172
	Mark/gård/utemiljö	3 689	36 875
	Skador/klotter/skadegörelse	62 028	1 791
	Vattenskada	12 315	0
		325 172	291 664
Periodiskt underhåll			
	Tvättstuga	0	138 750
	Installationer	0	51 863
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	56 000	0
	Hiss	219 642	0
	Tak	0	117 250
	Mark/gård/utemiljö	54 701	0
		330 343	307 863
Taxebundna kostnader			
	El	68 118	64 205
	Värme	560 643	511 700
	Vatten	84 668	76 527
	Sophämtning/renhållning	49 398	37 869
		762 827	690 301

	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	76 823	73 596
	Kabel-TV	17 056	16 899
	Bredband	98 128	96 224
		192 007	186 719
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	165 900	164 100
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 065 007	1 877 090
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	306	0
	Tele- och datakommunikation	4 287	399
	Juridiska åtgärder	129 357	12 375
	Inkassering avgift/hyra	12 062	4 500
	Hysesförluster	60	305
	Revisionsarvode extern revisor	17 250	16 406
	Föreningskostnader	450	1 938
	Styrelseomkostnader	0	1 145
	Fritids- och trivselkostnader	575	0
	Studieverksamhet	0	1 238
	Förvaltningsarvode	111 879	105 208
	Administration	36 554	2 396
	Konsultarvode	70 735	49 570
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 570	6 510
		390 084	201 990
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	85 000	85 000
	Sociala kostnader	26 706	26 705
		111 706	111 705
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	308 913	308 913
	Förbättringar	325 986	325 986
		634 899	634 899

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-8 546 301	-7 911 402
	Årets avskrivningar enligt plan	-634 899	-634 899
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 181 200	-8 546 301
	Planenligt restvärde vid årets slut	54 442 166	55 077 065
	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	2021-12-31	2020-12-31
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	37 838	46 082
	Klientmedel hos SBC	1 108 093	2 323 276
	Räntekonto hos SBC	1 050 365	0
		2 196 297	2 369 358

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	659 376	356 508
	Reservering enligt stadgar	356 508	356 508
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-307 863	-53 640
	Vid årets slut	708 021	659 376

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Swedbank	1,640 %	3 095 000	3 335 000	2023-08-25
	Swedbank	0,000 %	0	7 800 000	Byte av bank
	Swedbank	0,000 %	0	440 000	Byte av bank
	Swedbank	1,290 %	2 000 000	2 000 000	2023-03-24
	Handelsbanken	0,490 %	8 240 000	0	2022-05-30
	Summa skulder till kreditinstitut		13 335 000	13 575 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 480 000	-8 480 000	
			4 855 000	5 095 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 135 000 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 200 000	18 200 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	85 000	85 000
	Sociala avgifter	26 707	26 707
	Ränta	7 499	9 751
	Avgifter och hyror	239 332	244 541
		358 538	365 999

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har planering på större underhåll under nästa år av fönsterbyte och fasadrenovering och entreprenad start troligen under kvartal 2 2022.

Föreningens förhoppning att förhindra vattenskador framöver, kommer genomföra stamspolning av alla lägenheter.

Föreningen kommer på medlemmarnas 5 p-platser installera laddstolpar.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Jens Rosengren
Ordförande

Yvonne Calamnius Vesterby
Ledamot

Sören Melander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

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 2021.

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 2021 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 revisions sed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt 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
revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda 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 2021 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 revisions sed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt
fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 / 2022

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se