

# 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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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](http://sbc.se/kontakt).

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Vallen i Upplands Väsby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

## 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 2007 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 2007-03-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby.

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

#### Styrelsen

Amanda Broskog	Ordförande
Christina Maria Linnéa Berg	Ledamot
Johan Lönnqvist	Ledamot
Mats-Olov Nilsson	Ledamot
Agnes Melissa Petersson	Ledamot
Torbjörn Jonsson	Suppleant
Anne-Christine Von Bornstedt	Suppleant
Karl Niklas Nyberg	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Niklas Nyberg	Ordinarie Extern	Ernst & Young
---------------	------------------	---------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-23.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vilunda 6:11	2007	Upplands Väsby

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1958 och består av 1 flerbostadshus.

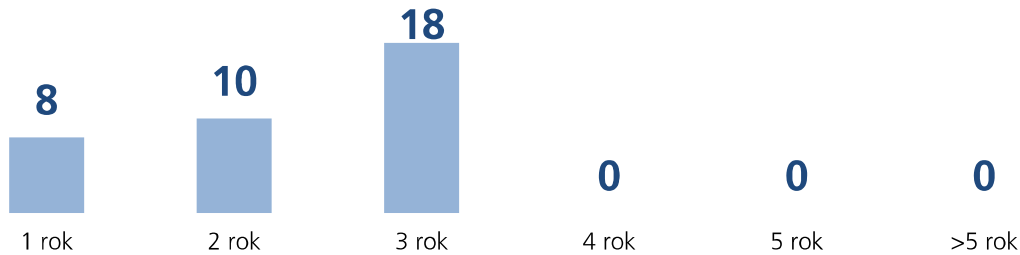
Värdeåret är 1958.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 185 m<sup>2</sup>, varav 2 132 m<sup>2</sup> utgör boyta och 53 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Massage	53 m <sup>2</sup>	Tills vidare

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Delas med Väsby hem
Miljöstuga	Sopsortering

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av uthyrningslokalen	2022	Renovering av yttskikt, ny ventilation samt läggning av platongolv
Besiktning av tak	2021	Besikta fastighetens tak samt rensning av hängrännor
Underhåll av fönstren	2021	Byte av gångjärn och tätningslister
OVK- Ventilationskontroll	2021	I enlighet med rekommendation från myndighetsinspektionen
Reparation av källartrappan	2019	Reparerat källartrappan mot tvättstugan.
Renoverat skyddsrummet	2019	I enlighet med rekommendation från myndighetsinspektion
Lackning av entrédörrar	2019	Lackat entrédörrar
Reparation av tak och hängrännor	2018	Renoverat fel upptäckta av besiktning
Besiktning av tak och hängrännor	2018	Besiktning av fastighetens tak och hängrännor
Målat garagedörrar	2018	Målat garagedörrarna
Målning av dörrar till sophuset	2018	Målat dörrarna till sophuset
Justering av marknivå vid tvättstugan	2017	Justering av marknivå runt tvättstugan samt entrétrappa
Reparation av trapp	2017	Reparera trappen till lokal 0555
Målning av tak	2016	Målning av tvättstugetak och miljöstugetak
Dagvattenbrunnar	2016	Justering av asfalt och nivå
Målning av tvättstugefasad	2016	Målning av tvättstugefasad
Reparera källartrappan	2016	Reparera källartrappan mot miljöstugan
Reparation av trappan vid 1A	2015	Justering av trappstegshöjd
Reparation av fasaden	2015	Takfot
skyddsplåtar runt skorstenarna och takluckor har justerats	2014	skyddsplåtar runt skorstenarna och takluckor har justerats för att förhindra vattenläckage
Målning av fasad	2013	Målning nedre delen av fasaden
Förråd	2013	Ombyggd gammal tvättstuga till förråd
Uteplats med grill	2012	Byggt en uteplats med grill för trivsel
Entrédörrar	2012	Byte av entrédörrar
Spolning av avloppsrör	2011	Spolning av kök och toalett samt garage
Dagvattenbrunnar	2011	Justering av asfalt och nivå
Målning	2011	Målning av källargolv (cykelrum)
Reparation av källartrappor	2011	Underhåll av fastighetens källartrappor
Ventilation	2011	Inspektion av ventilation trappuppgång 1A
Spolning av avloppsrör	2010	
Renovering av lokal 0555	2010	
Diverse elarbete	2010	
Tilläggsisolering av vind	2009	
Installation av fjärrvärmecentral	2009	
Elstambyte	2006	
Rörstambyte	2006	
Renovering av balkonger		Ingen Uppgift
Omläggning av tak		Ingen Uppgift

Planerat underhåll	År
Målning av yttertak, ytterväggar, ytterdörr samt fönster tvättstuga	2026
Underhåll av P-platser	2026
Målning av tak och väggar i trapphus	2026
Ytbehandling golv, trappor och räcken i trapphus	2026

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

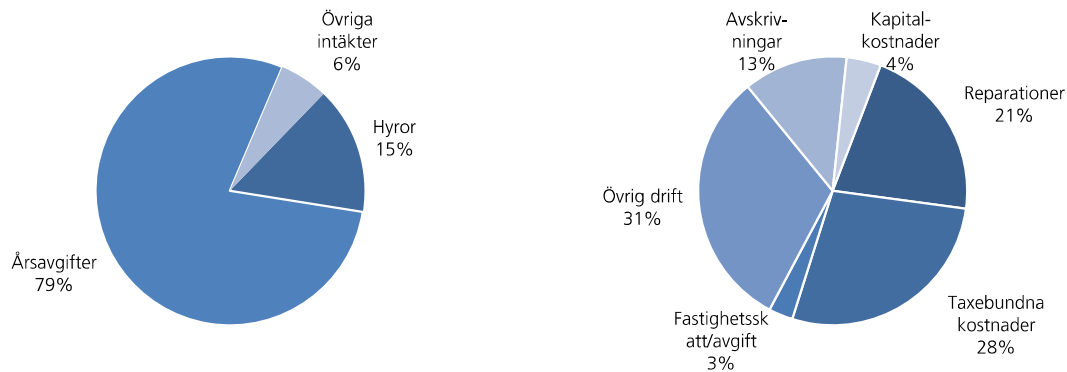
Avtal	Leverantör
Snöröjning	Renew 1 års avtal
Städning	Renew 1 års avtal
Ekonomi	SBC 1 års avtal
Låssystem	Säkra fastigheter
Inre underhåll tvättstuga	Väsby Hem (löper ut 2023)
TV och Bredband	Com Hem
Hämtning av återvinning	Liselotte Lööf

### Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 259 717</b>	<b>1 302 024</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 844 776	1 831 386
Finansiella intäkter	3 728	234
Minskning kortfristiga fordringar	49 556	5 897
Ökning av kortfristiga skulder	35 103	0
	<b>1 933 163</b>	<b>1 837 517</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 700 766	1 578 008
Finansiella kostnader	85 871	100 410
Minskning av långfristiga skulder	200 000	200 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 406
	<b>1 986 637</b>	<b>1 879 824</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 206 243</b>	<b>1 259 717</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-53 474</b>	<b>-42 308</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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	682	684	684	684
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	640	551	551	618
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 987	4 081	4 174	4 268
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	12	11	12
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	151	153	141	148
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	46	40	39	36
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	39	46	47	60
Soliditet (%)	71	70	70	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-193	-102	330	31
Nettoomsättning (tkr)	1 827	1 818	1 811	1 820

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 132 m<sup>2</sup> bostäder och 53 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	17 999 997	0	0	17 999 997
Upplåtelseavgifter	2 813 487	0	0	2 813 487
Fond för yttre underhåll	89 562	89 562	-265 337	265 337
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>20 903 046</b>	<b>89 562</b>	<b>-265 337</b>	<b>21 078 821</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	690 659	-89 562	163 266	616 954
Årets resultat	-193 405	-193 405	102 071	-102 071
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>497 254</b>	<b>-282 967</b>	<b>265 337</b>	<b>514 884</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>21 400 300</b>	<b>-193 405</b>	<b>0</b>	<b>21 593 705</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-193 405
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	780 221
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-89 562
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>497 254</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>497 254</b>
----------------------------------	----------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 826 788	1 817 794
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 988	13 592
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 844 776</b>	<b>1 831 386</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 439 785	-1 381 902
Övriga externa kostnader	Not 5	-197 506	-134 949
Personalkostnader	Not 6	-63 476	-61 157
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-255 272	-255 272
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 956 038</b>	<b>-1 833 281</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-111 262</b>	<b>-1 895</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 728	234
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 871	-100 410
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-82 143</b>	<b>-100 176</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-193 405</b>	<b>-102 071</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-193 405</b>	<b>-102 071</b>

## Balansräkning

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,13	28 859 056	29 114 328
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 859 056</b>	<b>29 114 328</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>28 859 056</b>	<b>29 114 328</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 297	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 164 951	1 271 728
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 170 248</b>	<b>1 271 728</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Kortfristiga placeringar	Not 10	249 176	249 176
		<b>249 176</b>	<b>249 176</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		41 466	43 016
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>41 466</b>	<b>43 016</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 460 889</b>	<b>1 563 919</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>30 319 945</b>	<b>30 678 247</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		20 813 484	20 813 484
Fond för yttre underhåll	Not 11	89 562	265 337
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 903 046</b>	<b>21 078 821</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		690 659	616 954
Årets resultat		-193 405	-102 071
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>497 254</b>	<b>514 884</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>21 400 300</b>	<b>21 593 705</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 550 000	8 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 550 000</b>	<b>8 500 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 950 000	200 000
Leverantörsskulder		80 167	54 789
Skatteskulder		116 474	113 630
Övriga skulder		2 481	2 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	220 524	213 949
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 369 646</b>	<b>584 543</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 319 945</b>	<b>30 678 247</b>

## 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	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Värmeanläggning	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 455 003	1 458 655
Hysesbortfall	0	-9 000
Hyror lokaler	87 000	84 000
Hyror parkering moms	32 050	45 800
Hyror garage moms	12 000	16 500
Hyror parkering	77 810	70 315
Hyror garage	73 200	70 200
Bredbandsintäkter	77 400	77 760
Överlåtelse/pantsättning	6 279	0
Avgift andrahandsuthyrning	6 032	3 563
Öresutjämning	14	1
	<b>1 826 788</b>	<b>1 817 794</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	4 235
Fakturerade kostnader moms	6 286	4 491
Övriga intäkter	11 702	4 866
	<b>17 988</b>	<b>13 592</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	55 549	41 571
	Städning entreprenad	44 889	50 584
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	30 400
	Gemensamma utrymmen	2 885	0
	Sophantering	0	3 625
	Gård	0	4 618
	Serviceavtal	12 620	15 825
	Förbrukningsmateriel	11 462	3 170
	Brandskydd	200	0
		<b>127 604</b>	<b>149 793</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	227 499	0
	Gemensamma utrymmen	15 254	0
	Tvättstuga	25 230	0
	Entré/trapphus	0	6 188
	Lås	360	5 353
	VVS	39 343	9 183
	Ventilation	128 125	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	14 175
	Tak	0	6 063
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 211
		<b>435 810</b>	<b>44 173</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Fönster	0	334 375
		<b>0</b>	<b>334 375</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	42 125	26 566
	Värme	329 121	333 674
	Vatten	100 248	86 516
	Sophämtning/renhållning	78 830	102 855
	Grovsopor	14 628	4 691
		<b>564 952</b>	<b>554 302</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	68 959	64 448
	Kabel-TV	183 235	177 567
		<b>252 194</b>	<b>242 015</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>59 224</b>	<b>57 244</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 439 785</b>	<b>1 381 902</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Tele- och datakommunikation	9 563	6 865
	Juridiska åtgärder	26 429	0
	Inkassering avgift/hyra	463	0
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	11 813	11 000
	Föreningskostnader	2 145	1 443
	Styrelseomkostnader	0	145
	Fritids- och trivselkostnader	3 067	0
	Förvaltningsarvode	102 311	100 120
	Administration	14 469	6 052
	Korttidsinventarier	0	4 034
	Konsultarvode	21 875	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 370	5 290
		<b>197 506</b>	<b>134 949</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	48 300	48 000
	Sociala kostnader	15 176	13 157
		<b>63 476</b>	<b>61 157</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	241 835	241 835
	Förbättringar	13 437	13 437
		<b>255 272</b>	<b>255 272</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	31 925 631	31 925 631	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>31 925 631</b>	<b>31 925 631</b>	
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-2 811 303	-2 556 030	
	Årets avskrivningar enligt plan	-255 272	-255 272	
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 066 575</b>	<b>-2 811 303</b>	
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>28 859 056</b>	<b>29 114 328</b>	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 346 514	7 346 514	
	<b>Taxeringsvärde</b>			
	Taxeringsvärde byggnad	20 552 000	17 964 000	
	Taxeringsvärde mark	9 302 000	7 308 000	
		<b>29 854 000</b>	<b>25 272 000</b>	
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>			
	Bostäder	29 400 000	24 800 000	
	Lokaler	454 000	472 000	
		<b>29 854 000</b>	<b>25 272 000</b>	
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Skattekonto	174	55 027	
	Klientmedel hos SBC	506 838	556 471	
	Räntekonto hos SBC	657 939	660 230	
		<b>1 164 951</b>	<b>1 271 728</b>	
<b>Not 10</b>	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		<b>Nominellt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>
			<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	SHB Lux Korträntefond	442 382	249 176	249 176
	Sverige			
			<b>249 176</b>	<b>249 176</b>
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Vid årets början	265 337	189 521	
	Reservering enligt stadgar	89 562	75 816	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-265 337	0	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>89 562</b>	<b>265 337</b>	



**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,100 %	3 750 000	3 950 000	2024-12-01
Handelsbanken	0,910 %	4 750 000	4 750 000	2023-12-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 500 000</b>	<b>8 700 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 950 000	-200 000	
		<b>3 550 000</b>	<b>8 500 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 500 000 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.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	18 160 000	18 160 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Sophämtning	1 200	0
	Arvoden	47 900	47 200
	Sociala avgifter	16 526	14 830
	Avgifter och hyror	154 898	151 919
		<b>220 524</b>	<b>213 949</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Upplands Väsby den / 2023

Amanda Broskog  
Ordförande

Christina Maria Linnéa Berg  
Ledamot

Johan Lönnqvist  
Ledamot

Mats-Olov Nilsson  
Ledamot

Agnes Melissa Petersson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
Ernst & Young AB

Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vallen i Upplands Väsby, org.nr 769616-1392

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vallen i Upplands Väsby för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller vårt uttalande. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Vallen i Upplands Väsby för år 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall enligt vår digitala signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 458 000	1 455 003	1 458 000
Hyror lokaler	114 000	87 000	84 000
Hyror parkering moms	28 000	32 050	46 000
Hyror garage moms	12 000	12 000	12 000
Hyror parkering	107 000	77 810	70 000
Hyror garage	93 000	73 200	66 000
Bredbandsintäkter	77 000	77 400	77 000
Överlåtelse/pantsättning	0	6 279	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	6 032	0
Öresutjämning	0	14	0
Fakturerade kostnader moms	0	6 286	0
Övriga intäkter	0	11 702	0
	<b>1 889 000</b>	<b>1 844 776</b>	<b>1 813 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel beställning	0	0	-2 000
Snöröjning/sandning	-46 000	-55 549	-45 000
Städning entreprenad	-56 000	-44 889	-47 000
Myndighetstillsyn	0	0	-1 000
Gemensamma utrymmen	0	-2 885	-1 000
Sopphantering	-4 000	0	-2 000
Gård	-6 000	0	-2 000
Serviceavtal	-18 000	-12 620	-18 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-11 462	-3 000
Brandskydd	0	-200	0
	<b>-134 000</b>	<b>-127 604</b>	<b>-121 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-50 000
Lokaler	0	-227 499	0
Gemensamma utrymmen	0	-15 254	0
Tvättstuga	0	-25 230	0
Lås	0	-360	0
VVS	0	-39 343	0
Ventilation	0	-128 125	0
	<b>-50 000</b>	<b>-435 810</b>	<b>-50 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-120 000	0	-300 000
	<b>-120 000</b>	<b>0</b>	<b>-300 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-41 000	-42 125	-25 000
Värme	-368 000	-329 121	-320 000
Vatten	-96 000	-100 248	-86 000
Sophämtning/renhållning	-114 000	-78 830	-106 000
Grovsopor	-6 000	-14 628	-8 000
	<b>-625 000</b>	<b>-564 952</b>	<b>-545 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-71 000	-68 959	-66 000
Kabel-TV	-196 000	-183 235	-184 000
	<b>-267 000</b>	<b>-252 194</b>	<b>-250 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-54 324	-59 224	-55 000
	<b>-54 324</b>	<b>-59 224</b>	<b>-55 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-2 000	-9 563	-6 000
Juridiska åtgärder	0	-26 429	-30 000
Inkassering avgift/hyra	0	-463	0
Hysesförluster	0	-1	0
Revisionsarvode extern revisor	-13 000	-11 813	-11 000
Föreningskostnader	-2 000	-2 145	-1 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-3 067	-2 000
Förvaltningsarvode	-111 000	-102 311	-103 000
Administration	-5 000	-14 469	-5 000
Konsultarvode	0	-21 875	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 370	-6 000
	<b>-140 000</b>	<b>-197 506</b>	<b>-164 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-48 000	-48 300	-48 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-15 176	-15 000
	<b>-63 000</b>	<b>-63 476</b>	<b>-63 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-242 000	-241 835	-242 000
Förbättringar	-14 000	-13 437	-14 000
	<b>-256 000</b>	<b>-255 272</b>	<b>-256 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 709 324</b>	<b>-1 956 038</b>	<b>-1 804 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>179 676</b>	<b>-111 262</b>	<b>9 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	3 709	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	18	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	1	0
Låneräntor	-86 000	-85 850	-124 000
Räntekostnader skattekonto	0	-21	0
	<b>-86 000</b>	<b>-82 143</b>	<b>-124 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>93 676</b>	<b>-193 405</b>	<b>-115 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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](http://www.sbc.se)