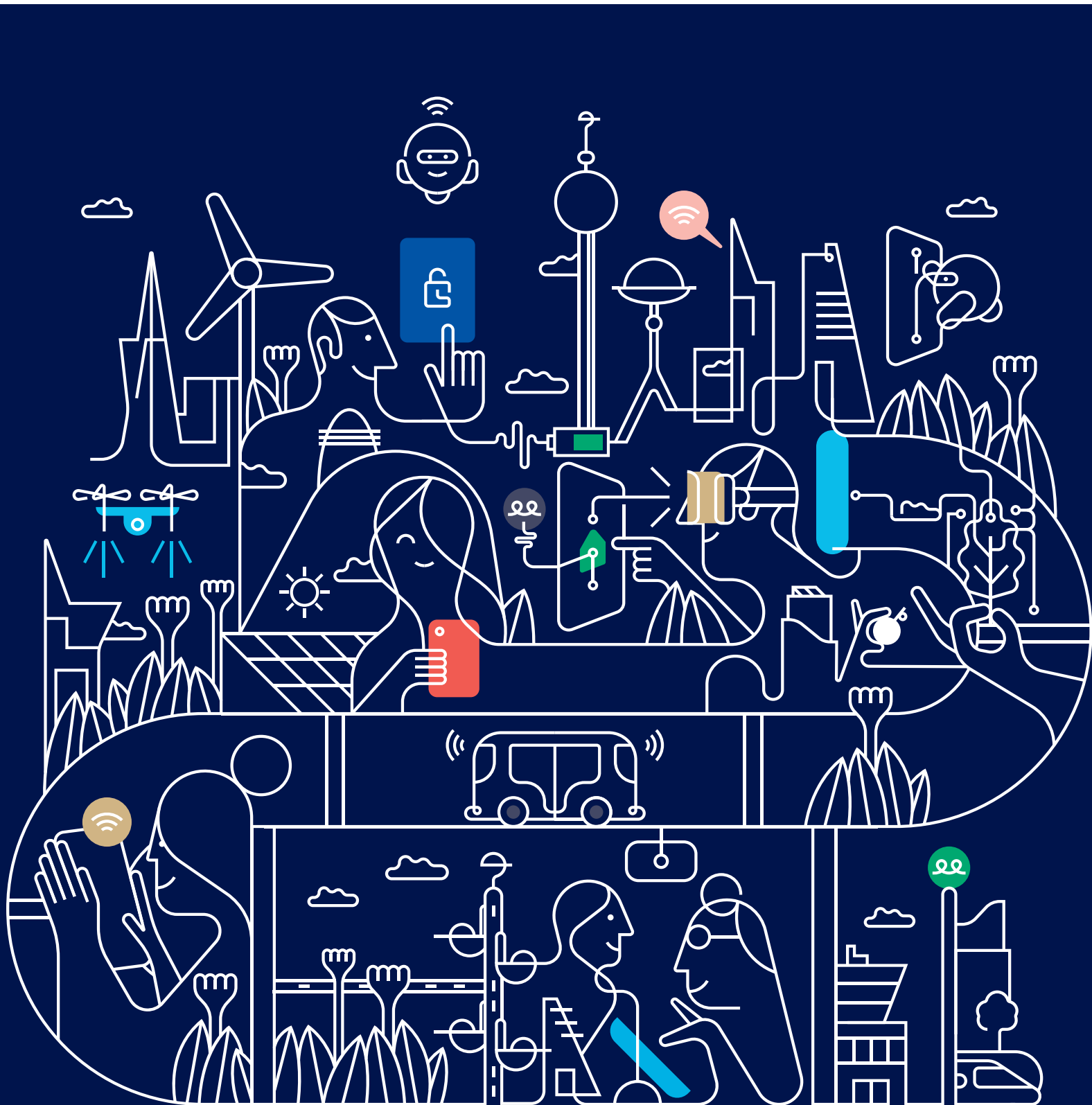




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Valsta Torg



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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Valsta Torg

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.

- 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-10-12 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sigtuna.

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

Styrelsen

Qais Eqbal	Ordförande
Jehona Breznica	Ledamot
Naveed Mubarik	Ledamot
Sarah Zetterlund	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 1 protokollförda sammanträden.

Revisor

Josef Bergerheim	Ordinarie Extern	Parameter Revision AB
------------------	------------------	-----------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-18. Extra stämma med anledning av att färdigställa beslut om ansvarsfrihet samt bokslut. Försättning på mötet i juni 2022 då årsredovisning inte redovisades under det mötet.

Extra föreningsstämma hölls 2022-03-24. Extra stämma med anledning av höja avier.

Extra föreningsstämma hölls 2022-12-21. Extramöte för att diskutera detaljer kring hanteringen av åtgärder kring årsredovisningen.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Valsta 3:190	2015	Sigtuna

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

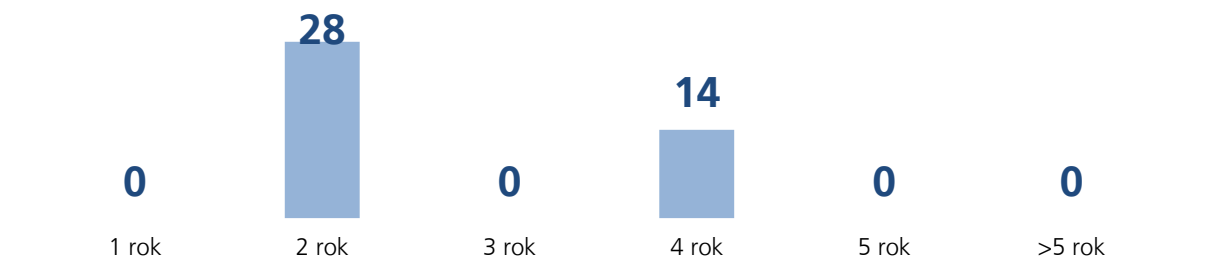
Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2015.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 960 m², varav 1 960 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Trapphus
Hiss
Tvättstuga
Cykelrum

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Mindre reparationer	2024	Säkerställa föreningens gemensamma utrymmens standard

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV/Bredband	Tele2
EL	Vattenfall
Värme	Via SigtunaHem
Vatten	Via SigtunaHem
Sophämtning	Via SigtunaHem
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Lokalvård	Städo
Hisservice	Kone
Försäkring	Trygg Hansa

Övrig information

Föreningen behöver hitta en stabilitet och ett arbetssätt som gör att sittande styrelse kan sitta längre. Vi behöver ha valberedning som kan fråga medlemmar om deras deltagande och försöka hitta en rutin i att en medlem avgår och en tillsätts vid varje årsstämma. Vi behöver få medlemmar att förstå deras inflytande i föreningen och deras ansvar.

Föreningen överväger att se över alternativen med att ta in en extern styrelse då vi är en liten förening där få kan hantera det uppdrag som styrelsearbetet innebär vilket leder till att vi har dåliga möjligheter till att tillsätta nya styrelsemedlemmar.

Styrelsen måste bli bättre på att protokollföra och redovisa sina beslut.

Föreningens ekonomi

Föreningen arbetar för att bättre eftersträva de krav som finns i samband med bokslut och redovisning. Styrelsen och dess medlemmar gör allt för att ekonomin ska redovisas på ett korrekt sätt.

Föreningen har gjort en positiv ekonomisk utveckling där vi gått från att ha likviditetsproblem till att idag kunna betala fakturor utan dröjsmål och kunna börja tänka mer långsiktigt och bygga upp en buffert inför framtida reparationer.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-03-24 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	2 011 194	1 776 834
Finansiella intäkter	347	53
Ökning av kortfristiga skulder	0	314 327
	2 011 541	2 091 214

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 298 926	1 360 904
Finansiella kostnader	320 135	237 874
Ökning av kortfristiga fordringar	37 068	10 295
Minskning av långfristiga skulder	218 014	245 528
Minskning av kortfristiga skulder	284 864	0
	2 159 007	1 854 601

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

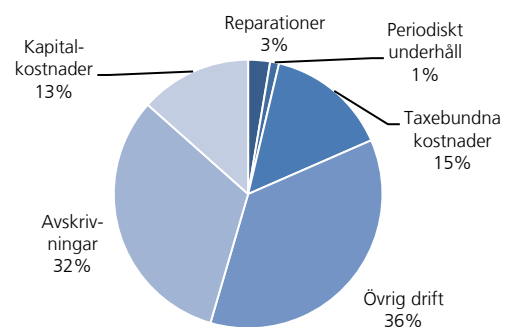
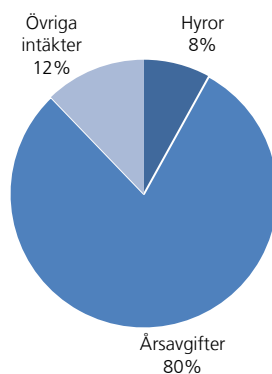
267 480 **414 946**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-147 466 **236 613**

*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 1 519 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 2022 har stor del av styrelsens arbete gått åt till att se över föreningens ekonomi och åtgärda de anmärkningar som föreningen fått på årsredovisningen från 2021. Under 2021 och 2022 har då sittande styrelse sagt upp flertalet av föreningens avtal och utfört en stor del av det tekniska och tunga arbetet själva. Under stämma som ägde rum i juni 2022 avsattes då sittande styrelse och nytt styrelsetillträde detta efter missnöje hos en del av föreningsmedlemmarna. Olika åsikter om hur styrelsearbetet ska gå till och hur vår förening ska drivas fanns och låg till grund för bytet av styrelse.

Föreningen fick på årsredovisningen från 2021 anmärkningar på att föreningen konterat gåvor. Dåvarande styrelse tog ut arvode utan föreningsmedlemmarnas kännedom och har konterat dessa som gåvor i tron om att det var rätt. Dåvarande styrelse har även gjort ett större antal utlägg än både styrelser innan dem och efter dem, detta var även det en anmärkning och orsaken till dessa många utlägg är att nämnd styrelse haft ett annat tillvägagångssätt i sitt styrelsearbete.

Stämma ägde rum i december för att gå igenom anmärkningarna och åtgärda dessa. Ovanstående är förklaringar på det inträffade och sittande styrelse har åtgärdat detta tillsammans med föreningens ekonomiska förvaltare. Föreningsmedlemmarna har i efterhand godkänt de arvode (omonterats från gåvor till arvode för att bli korrekt konterat) som tagits ut av då sittande styrelse.

Styrelsen som tog över i juni 2022 har ingått nytt avtal med städbolag.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	819	733	722	719
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 677	10 788	10 913	10 936
Elkostnad/m ² totalyta	39	35	36	36
Värmekostnad/m ² totalyta	79	71	148	5
Vattenkostnad/m ² totalyta	61	46	88	3
Kapitalkostnader/m ² totalyta	163	121	151	161
Soliditet (%)	71	71	71	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-370	-584	-1 041	-598
Nettoomsättning (tkr)	2 000	1 779	1 595	1 595

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 960 m² bostäder.

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	57 830 000	0	0	57 830 000
Fond för yttre underhåll	522 300	98 000	0	424 300
S:a bundet eget kapital	58 352 300	98 000	0	58 254 300
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 902 461	-98 000	-583 916	-4 220 545
Årets resultat	-369 545	-369 545	583 916	-583 916
S:a fritt eget kapital	-5 272 006	-467 545	0	-4 804 461
S:a eget kapital	53 080 294	-369 545	0	53 449 839

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-369 545
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 804 461
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-98 000
summa balanserat resultat	-5 272 006

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-5 272 006
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 000 475	1 779 391
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 719	-2 557
Summa rörelseintäkter		2 011 194	1 776 834
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-945 300	-910 986
Övriga externa kostnader	Not 5	-332 112	-367 124
Personalkostnader	Not 6	-21 514	-82 794
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-762 025	-762 025
Summa rörelsekostnader		-2 060 951	-2 122 929
RÖRELSERESULTAT		-49 757	-346 095
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		347	53
Räntekostnader och liknande resultatposter		-320 135	-237 874
Summa finansiella poster		-319 788	-237 821
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-369 545	-583 916
ÅRETS RESULTAT		-369 545	-583 916

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	74 045 825	74 807 850
Summa materiella anläggningstillgångar	74 045 825	74 807 850
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	74 045 825	74 807 850
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	14 034	2 276
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	267 482	438 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	48 954	0
Summa kortfristiga fordringar	330 470	440 868
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	330 470	440 868
SUMMA TILLGÅNGAR	74 376 295	75 248 718

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 830 000	57 830 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	522 300	424 300
Summa bundet eget kapital		58 352 300	58 254 300
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 902 461	-4 220 545
Årets resultat		-369 545	-583 916
Summa fritt eget kapital		-5 272 006	-4 804 461
SUMMA EGET KAPITAL		53 080 294	53 449 839
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	20 947 883
Summa långfristiga skulder		0	20 947 883
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	20 926 869	197 000
Leverantörsskulder		62 785	261 362
Övriga skulder		21 514	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	284 833	392 634
Summa kortfristiga skulder		21 296 001	850 996
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 376 295	75 248 718

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 604 499	1 436 842
Hyror parkering	375	0
Hyror garage	161 250	166 700
Bredbandsintäkter	99 792	74 844
Hyresrabatt	0	-8 108
Varmvattenintäkter	94 641	94 641
Överlåtelse/pantsättning	10 626	0
Avgift andrahandsuthyrning	29 313	14 467
Öresutjämning	-21	4
	2 000 475	1 779 391

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	10 719	-2 557
	10 719	-2 557

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	54 510
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	2 688
	Städning entreprenad	123 188	63 750
	Städning enligt beställning	0	70 250
	Mattvätt/Hyrmattor	2 656	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	28 750	17 063
	Hissbesiktning	3 284	5 915
	Gemensamma utrymmen	808	801
	Garage/parkering	91 639	119 106
	Serviceavtal	81 489	51 626
	Förbrukningsmateriel	4 407	11 156
	Störningsjour och larm	9 325	0
	Fordon	3 935	1 360
		349 481	398 224
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 623	9 431
	Entré/trapphus	0	3 857
	Lås	7 828	0
	VVS	2 662	804
	Ventilation	7 068	10 099
	Elinstallationer	0	6 000
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	37 818
	Hiss	13 663	18 025
	Fönster	8 238	0
	Skador/klotter/skadegörelse	19 451	0
		62 533	86 034
	Periodiskt underhåll		
	Fönster	25 966	0
		25 966	0
	Taxebundna kostnader		
	El	77 136	68 674
	Värme	154 572	138 988
	Vatten	119 923	89 565
	Sophämtning/renhållning	0	625
		351 631	297 852
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 516	29 330
	Självrisk	9 500	0
	Kabel-TV	109 674	99 042
	Bredband	0	504
		155 690	128 876
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	945 300	910 986

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Medlemsinformation	1 817	280
	Juridiska åtgärder	24 063	20 625
	Hysesförluster	63	4 344
	Revisionsarvode extern revisor	100 359	45 101
	Föreningskostnader	124 897	161 955
	Styrelseomkostnader	10 109	2 953
	Fritids- och trivselkostnader	0	68 814
	Förvaltningsarvode	54 919	50 062
	Administration	14 386	12 990
	Korttidsinventarier	1 299	0
	Konsultarvode	200	0
		332 112	367 124

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	0	63 000
	Sociala kostnader	21 514	19 794
		21 514	82 794

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	762 025	762 025
		762 025	762 025

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	79 380 000	79 380 000
	Utgående anskaffningsvärde	79 380 000	79 380 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 572 150	-3 810 125
	Årets avskrivningar enligt plan	-762 025	-762 025
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 334 175	-4 572 150
	Planenligt restvärde vid årets slut	74 045 825	74 807 850
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 177 500	3 177 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark	7 800 000	5 600 000
		42 800 000	32 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	42 800 000	32 600 000
		42 800 000	32 600 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	2	2
	Klientmedel hos SBC	267 181	414 946
	Fordringar kreditfakturer	0	23 644
	Räntekonto hos SBC	299	0
		267 482	438 592
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Garage	48 954	0
		48 954	0
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	424 300	326 300
	Reservering enligt stadgar	98 000	98 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	522 300	424 300

**Not
12**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda g
SBAB	3,320 %	5 096 250	5 231 250	2023-11-22
SBAB	3,400 %	5 380 411	5 400 000	2023-12-01
SBAB	3,380 %	5 120 000	5 160 000	2023-12-05
SBAB	3,320 %	5 330 208	5 353 633	2023-11-22
Summa skulder till kreditinstitut		20 926 869	21 144 883	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-20 926 869	-197 000	
		0	20 947 883	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 600 000	21 600 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Värme	49 442	138 988
	Vatten	31 601	89 565
	Ränta	21 344	0
	Avgifter och hyror	5 449	164 081
	avgifter och hyror	176 997	0
		284 833	392 634

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2023 har föreningens nu sittande styrelse som avsikt att teckna nya avtal och återgå till ett mer normalt läge för en bostadsrättsförenings struktur. I ett första läge ska ett fastighetsskötareavtal och låsserviceavtal tecknas då de är av stor vikt för föreningsmedlemmarnas och styrelsens trygghet.

Efter att de avtalen tecknats ska en genomgång göras för att se över vilka ytterligare åtgärder som behövs. Bland annat se över elavtal, lån, tv-avtal, mm.

Inga underhållsarbeten är planerade för räkenskapsåret 2023 då fastigheten är i fortsatt gott skick och ej i behov av större renoveringar. Däremot placeras lättare underhåll i form av gemensam föreningsdag då enklare reparationer kan göras på de gemensamma ytorna.

Styrelsen är medvetna om bristen av styrelsemöten protokoll från föregående år och är väl medvetna om att en förbättring måste till. Under 2023 har styrelsen för avsikt att genomföra och protokollföra minst 8 styrelsemöten.

Styrelsens underskrifter

Sigtuna den / 2023

Qais Eqbal
Ordförande

Jehona Breznica
Ledamot

Naveed Mubarik
Ledamot

Sarah Zetterlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Josef Bergerheim
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Valsta Torg
Org.nr. 769629-5927

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Valsta Torg för år 2022.

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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 november 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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

misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 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 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.

Parameter
REVISION



rJmruwMVh-S1gvS0df4h

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Valsta Torg för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 betryggande 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 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 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.

Anmärkningar

Föreningens tidigare invalda styrelse har under räkenskapsåret underlåtit att på ett betryggande sätt redovisa gjorda utlägg. Det kan inte uteslutas att nämnda utlägg delvis har karaktären privata levnadskostnader, varmed föreningen i sådant fall inte deklarerat eller betalat källskatt och sociala avgifter i rätt tid och med rätt belopp. Vidare kan det inte uteslutas att avsaknaden av underlag till nämnda utlägg kan innebära att bestämmelserna i 5 kap. bokföringslagen inte uppfyllts.

Styrelsen har under räkenskapsåret brustit i sina skyldigheter att föra protokoll enligt föreningens stadgar och lagen om ekonomiska föreningar.

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2021 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2022 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Parameter Revision AB

Josef Bergerheim

Auktoriserad revisor

Parameter
REVISION



rJmruwMVh-S1gvS0Df4h

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