



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 Valhallavägen 22

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 2020 och 2030.
- 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.
- 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

Yvonne Vesterby	Ordförande
Lovisa Kjerstenson	Kassör
Jasmin Halilovic	Ledamot
Max Nero	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lovisa Kjerstenson och Yvonne Vesterby.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Sören Melander
Jens Rosengren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Morkullan 15	2003	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

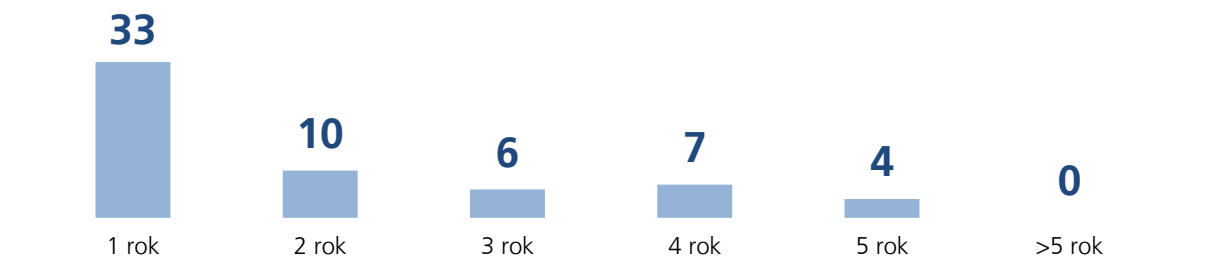
Fastigheten bebyggdes 1911 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

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	2022.10.01-2025.10.01
Keramik	65 m ²	2021.10.01-2024.09.30
Säljkontor Film	70 m ²	Rullande 1 månad
Designstudio	95 m ²	2020.10.01-2023.09.30
Möbeldesign	34 m ²	2020.07.01 - 2023.06.30 (och därefter 2023.07.01-2026.06.30)
Kontor/inredningsarkitekt	41 m ²	2021.10.01-2024.09.30
Lager/kök	90 m ²	2022.04.01-2025.04.01

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
Installation laddboxar	2022	Installation av laddboxar till alla våra parkeringsplatser
Fönsterbyte	2022	Ut mot Valhallavägen och gränden
Fasadrenovering	2022	Enligt uppdaterad underhållsplan
Stamspolning	2022	Kök- samt badrum i 60 st lägenheter
Trädgårdsskötsel med planering	2022	A-utegården
Justering värmesystem	2022	Golvvärme
vindsvåningar		
Förbättringar vid parkeringsplatserna	2022	Omorganisering och nymålade parkeringsplatser i gränden
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	
Relining av huvudavlopp i entréplan	2017	
Byta ut 20 ventiler värmesystemet	2017	Förberedande arbete inför att större arbete med hela värmesystemet
Fönsterrenovering	2014	Alla fönster i söderläge
Byte av värmepump	2011	
Nytt sophus	2010	Sophus i gränd
Totalrenovering trapphus	2009	Nytt stengolv, ytterdörr, ådringsmålning och armaturer
Säkerhetsdörrar alla lägenheter	2009	Ådringsmålning och nya postboxar
Elstambyte	2008 - 2009	
Nya hissmotorer A och B uppgång	2008 - 2009	
Nyinstallation hiss uppgång C	2008 - 2009	
Omputsning av fasad	2008	
Ny tvättstuga	2008 - 2009	Nytt utrymme med nya maskiner
Nytt plåttak	2008 - 2009	Inkl snörasskydd mot Valhallavägen
Bredband och digital-TV	2008 - 2009	Alla lägenheter har fiber till dörr
Löpande byte av radiatorer	2007 - 2014	Byte sker efter behov
Nytt gårdsbjälklag	2004 - 2005	Avslutat sommaren -05
Ommålning av tak mot gränd.	2004	
Rörstambyte	1996 - 1998	Utifrån byggnadsår bedöms köken ha en normal standard. Inredningen byttes i samband med stambytet och badrummen renoverades.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Uppfräschning innegård	2023	Plantering
Ny styrdator hissar	2023	Enligt underhållsplan
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

2022 har varit ett år med kraftigt ökade kostnader för fastigheten, finansiering samt de tjänster som behövs. Styrelsen gjorde i år ett gediget budgetarbete för att gå igenom föreningens alla kostnader där en del löpande kostnader minskades. Föreningen har bytt fastighetsförsäkring som både ledde till minskad premiebetalning samt mindre självrisk vilket varit en stor kostnad tidigare. Årspremien för försäkringen är 65 297kr.

En större del av föreningen likvida medel ligger numera på ett räntekonto via SBC som tidigare styrelse öppnade. Under 2022 beslutade tidigare Styrelse att lägga upp nya lån för att finansiera fasad- och fönsterrenoveringen, belåningen per kvm bedöms fortsatt ligga på en bra nivå.

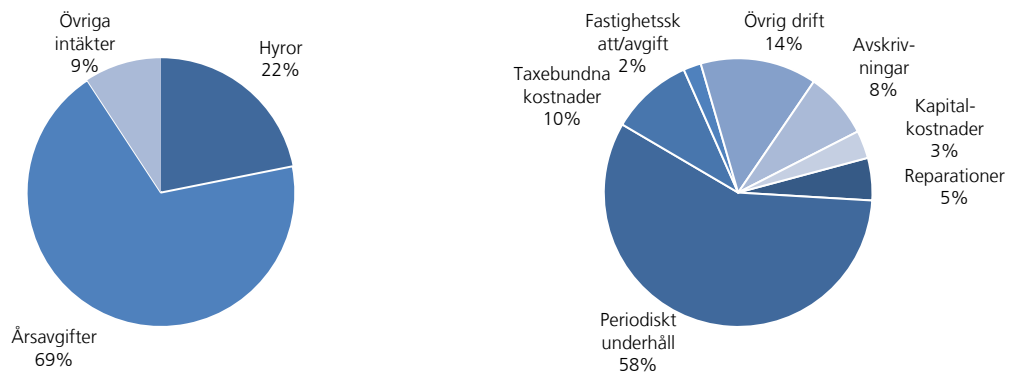
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 158 525	2 323 276
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 805 429	2 816 707
Finansiella intäkter	8 840	471
Minskning kortfristiga fordringar	0	15 549
Ökning av långfristiga skulder	5 718 800	0
Ökning av kortfristiga skulder	83 792	0
	8 616 861	2 832 727
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 107 323	2 566 798
Finansiella kostnader	268 155	131 274
Ökning av materiella anläggningstillgångar	57 500	0
Ökning av kortfristiga fordringar	28 224	0
Minskning av långfristiga skulder	0	240 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	59 407
	7 461 202	2 997 478
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 314 183	2 158 525
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 155 659	-164 751

*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

2022 har föreningen utfört en fasadrenovering samt bytt ut fönster mot Valhallavägen samt gränden. Det var en omfattande renovering som påverkade medlemmarna mycket med ställning runt huset samt störningar från arbetet. Renoveringen var enligt underhållsplan.

Under året har föreningen drabbats av ytterligare en vattenläcka som startade i en lägenhet i C-huset och sedan spred sig vidare till lägenheten under. Kostnaden för återställning av stomme samt uttorkning mellan lägenheterna vilket åligger föreningen resulterade i en kostnad på ca. 330 000kr, Styrelsen valde att utnyttja försäkringen vilket resulterade i att föreningen endast betalade självrisk på 2 prisbasbelopp, 96 000. Föreningen har nu bytt fastighetsförsäkring vilket innebär lägre premie samt självrisk.

Laddstolpar har installerats på alla p-platser. Innehavaren av platsen har en egen laddbricka vilket gör laddpunkten personlig och kostnad för el skickas direkt till innehavaren för att inte bekosta föreningen.

Några medlemmar har under året drabbats av radiatorer som har rostet och läcker vatten. Dessa har föreningen tvingats byta ut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st
Överlåtelse under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 83
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	652	654	654	654
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 482	1 719	1 716	1 638
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 431	4 501	4 582	4 784
Elkostnad/m ² totalyta	26	20	19	24
Värmekostnad/m ² totalyta	166	167	153	158
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	25	23	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	80	39	52	53
Soliditet (%)	66	76	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5 225	-516	-161	61
Nettoomsättning (tkr)	2 763	2 792	2 818	2 816

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	800 891	423 213	-330 343	708 021
S:a bundet eget kapital	51 591 591	423 213	-330 343	51 498 721
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 819 471	-423 213	-185 449	-8 210 809
Årets resultat	-5 224 522	-5 224 522	515 792	-515 792
S:a fritt eget kapital	-14 043 993	-5 647 735	330 343	-8 726 601
S:a eget kapital	37 547 598	-5 224 522	0	42 772 120

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 224 522
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 396 258
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-423 213
summa balanserat resultat	-14 043 993

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

800 891
-13 243 102

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	2 762 769	2 792 387
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 255	24 320
Summa rörelseintäkter		2 790 023	2 816 707
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 351 331	-2 065 007
Övriga externa kostnader	Not 5	-653 939	-390 084
Personalkostnader	Not 6	-111 707	-111 706
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-638 253	-634 899
Summa rörelsekostnader		-7 755 229	-3 201 696
RÖRELSERESULTAT		-4 965 206	-384 989
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 840	471
Räntekostnader och liknande resultatposter		-268 155	-131 274
Summa finansiella poster		-259 316	-130 803
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 224 522	-515 792
ÅRETS RESULTAT		-5 224 522	-515 792

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	53 861 413	54 442 166
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		53 861 413	54 442 166
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		53 864 913	54 445 666
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		24 204	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 340 629	2 196 297
Summa kortfristiga fordringar		3 364 834	2 196 357
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		66	66
Summa kassa och bank		66	66
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 364 900	2 196 423
SUMMA TILLGÅNGAR		57 229 813	56 642 089

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		50 790 700	50 790 700
Fond för yttre underhåll	Not 12	800 891	708 021
Summa bundet eget kapital		51 591 591	51 498 721
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 819 471	-8 210 809
Årets resultat		-5 224 522	-515 792
Summa fritt eget kapital		-14 043 993	-8 726 601
SUMMA EGET KAPITAL		37 547 598	42 772 120
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 000 000	4 855 000
Summa långfristiga skulder		4 000 000	4 855 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 053 800	8 480 000
Leverantörsskulder		161 871	133 045
Skatteskulder		6 388	14 948
Övriga skulder		0	28 437
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	460 156	358 538
Summa kortfristiga skulder		15 682 214	9 014 968
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 229 813	56 642 089

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
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

	2022	2021
Årsavgifter	1 932 854	1 937 034
Hyror lokaler	580 939	673 986
Hyror parkering	32 400	65 000
Bredbandsintäkter	179 500	177 000
Hyresrabatt	0	-85 311
Överlåtelse/pantsättning	21 494	0
Avgift andrahandsuthyrning	12 880	24 754
Fakturerade kostnader	2 781	0
Öresutjämning	-80	-76
	2 762 769	2 792 387

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Försäkringsersättning	20 240	0
	Återbäring försäkringsbolag	0	19 360
	Övriga intäkter	7 015	4 960
		27 255	24 320

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	53 972	48 586
	Fastighetsskötsel beställning	42 869	19 175
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	4 375
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 106	25 725
	Snöröjning/sandning	10 593	9 369
	Städning entreprenad	40 004	71 537
	Städning enligt beställning	4 275	290
	Mattvätt/Hyrmattor	5 446	4 927
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	6 750
	Hissbesiktning	0	4 163
	Myndighetstillsyn	0	5 062
	Gemensamma utrymmen	2 271	5 582
	Sophantering	0	1 769
	Gård	657	916
	Serviceavtal	53 896	56 954
	Förbrukningsmateriel	1 099	3 969
	Teleport/hissanläggning	10 111	6 705
	Störningsjour och larm	7 488	3 819
	Brandskydd	4 904	9 086
		239 690	288 758
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	72 640
	Lokaler	0	12 239
	Entré/trapphus	13 360	0
	Lås	20 370	1 420
	VVS	143 584	10 869
	Värmeanläggning/undercentral	8 978	4 580
	Ventilation	2 725	74 955
	Elinstallationer	4 694	7 717
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	176	20 923
	Hiss	30 622	41 797
	Fönster	3 469	0
	Balkonger/altaner	1 920	0
	Mark/gård/utemiljö	0	3 689
	Garage/parkering	13 090	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	62 028
	Vattenskada	174 432	12 315
		417 419	325 172
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	2 950	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	56 000
	Hiss	0	219 642
	Fasad	4 607 125	0
	Mark/gård/utemiljö	0	54 701
		4 610 075	330 343

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2022	2021
	Taxebundna kostnader		
	El	86 855	68 118
	Värme	556 206	560 643
	Vatten	90 103	84 668
	Sophämtning/renhållning	60 305	49 398
		793 469	762 827
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 468	76 823
	Kabel-TV	17 864	17 056
	Bredband	79 496	98 128
		118 828	192 007
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	171 850	165 900
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 351 331	2 065 007
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 211	306
	Tele- och datakommunikation	4 947	4 287
	Juridiska åtgärder	48 765	129 357
	Inkassering avgift/hyra	2 002	12 062
	Hysesförluster	0	60
	Revisionsarvode extern revisor	17 250	17 250
	Föreningskostnader	450	450
	Styrelseomkostnader	1 086	0
	Fritids- och trivselkostnader	301	575
	Förvaltningsarvode	127 761	111 879
	Administration	109 707	36 554
	Konsultarvode	331 789	70 735
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 670	6 570
		653 939	390 084
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	85 000	85 000
	Sociala kostnader	26 707	26 706
		111 707	111 706
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	308 913	308 913
	Förbättringar	329 340	325 986
		638 253	634 899

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	63 623 366	63 623 366
	Nyanskaffningar	57 500	0
	Utgående anskaffningsvärde	63 680 866	63 623 366
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 181 200	-8 546 301
	Årets avskrivningar enligt plan	-638 253	-634 899
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 819 452	-9 181 200
	Planenligt restvärde vid årets slut	53 861 413	54 442 166
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	23 102 369	23 102 369
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	38 671 000	32 636 000
	Taxeringsvärde mark	102 400 000	86 200 000
		141 071 000	118 836 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	133 000 000	111 000 000
	Lokaler	8 071 000	7 836 000
		141 071 000	118 836 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 829	14 829
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	14 829	14 829
	Ackumulerade 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	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR		2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto		26 512	37 838
Klientmedel hos SBC		586 426	1 108 093
Räntekonto hos SBC		2 727 692	1 050 365
		3 340 629	2 196 297

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		708 021	659 376
Reservering enligt stadgar		423 213	356 508
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-330 343	-307 863
Vid årets slut		800 891	708 021

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag	
Swedbank	1,640 %	2 855 000	3 095 000	2023-08-25	
Swedbank	0,820 %	0	7 800 000		Löst
Swedbank	0,830 %	0	440 000		Löst
Swedbank	1,290 %	2 000 000	2 000 000	2023-03-24	
Handelsbanken	2,970 %	8 198 800	0	2023-05-30	
Handelsbanken	2,770 %	2 000 000	0	2023-01-03	
Handelsbanken	2,280 %	2 000 000	0	2025-03-30	
Handelsbanken	2,590 %	2 000 000	0	2027-03-30	
Summa skulder till kreditinstitut		19 053 800	13 335 000		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 053 800	-8 480 000		
		4 000 000	4 855 000		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 441 800 kr.

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

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER		2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar		21 940 000	18 200 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	85 000	85 000
	Sociala avgifter	26 707	26 707
	Ränta	38 083	7 499
	Avgifter och hyror	275 534	239 332
	Konsultarvode	15 000	0
	Tillgodo flytt nytt system	10 178	0
		450 502	358 538

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen råkade ut för ett inbrottsförsök som resulterade i att porten behöver renoveras. Glasrutan krossades, låsmekanismen förstördes samt att tätningslistan har förstörts.

Föreningen går över till att sortera matavfall enligt lagkrav.

Ett av föreningens lån hos Swedbank förfaller och Styrelsen har valt att flytta över lånet till Handelsbanken som är föreningens primära bank samt för att få bättre villkor på lånen, detta beräknas ske i juni.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Yvonne Vesterby
Ordförande

Lovisa Kjerstensson
Kassör

Jasmin Halilovic
Ledamot

Max Nero
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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 2022.

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 2022 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 2022 samt av
förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst
eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet
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 / 2023

Carina Toresson

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