



# 2021

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 dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Valsta Torg

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

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- 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 att höjas.

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
Sarah Zetterlund	Ledamot
Mubarik Naveed	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Karl-Henrik Westlund	Ordinarie Extern	RSM Stockholm AB
----------------------	------------------	------------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2021-07-12. Extra stämma med anledning av förslag på ytterligare styrelseledamot.

### 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

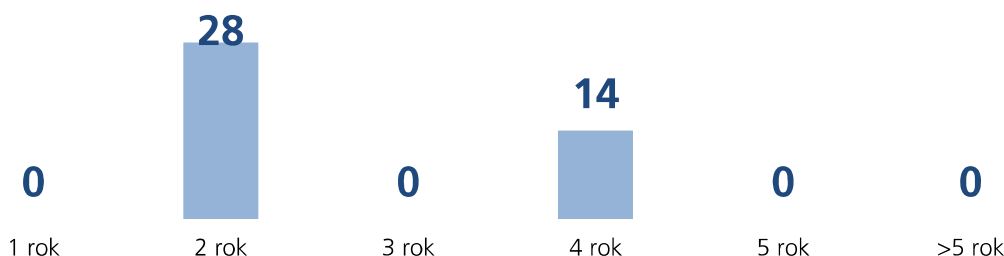
Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2015.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 960 m<sup>2</sup>, varav 1 960 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Städning	Knosho
Kabel-TV	Com Hem
EL	Vattenfall
Värme	Via SigtunaHem
Vatten	Via SigtunaHem
Sophämtning	Via SigtunaHem
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC

### Hållbarhetsinformation

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

### Föreningens ekonomi

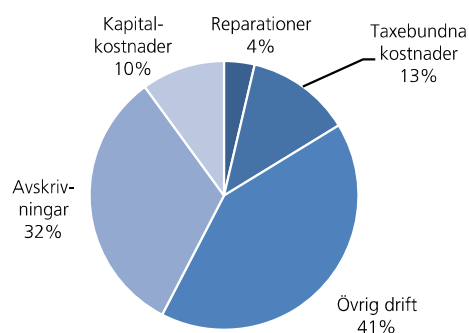
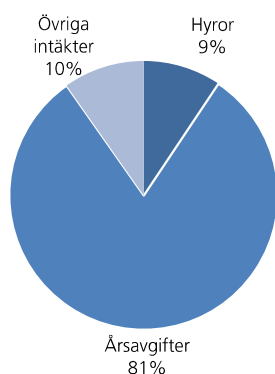
Under kommande verksamhetsår kommer styrelsen att sträva efter en långsiktig budgetplan där underhållsarbete, avbetalning på lån samt sparande skall ingå.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-04-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>178 333</b>	<b>338 107</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 776 834	1 597 119
Finansiella intäkter	53	65
Minskning kortfristiga fordringar	0	115 503
Ökning av kortfristiga skulder	314 327	48 727
	<b>2 091 214</b>	<b>1 761 414</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 360 904	1 580 270
Finansiella kostnader	237 874	296 081
Ökning av kortfristiga fordringar	10 295	0
Minskning av långfristiga skulder	245 528	44 837
	<b>1 854 601</b>	<b>1 921 189</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>414 946</b>	<b>178 333</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>236 613</b>	<b>-159 774</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 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

Styrelsen har under räkenskapsåret bestått av

<i>Ellinor Westin</i>	<i>Ortförande</i>	<i>(tom 2021-06-01)</i>
<i>Daniel Romanos</i>	<i>Ortförande</i>	<i>(from 2021-06-01)</i>
<i>Sarah Maria Zetterlund</i>	<i>Ledamot</i>	<i>(tom 2021-06-01)</i>
<i>Alsid Mullini</i>	<i>Ledamot</i>	<i>(from 2021-06-01)</i>
<i>Niclas Möllberg</i>	<i>Ledamot</i>	<i>(from 2021-06-01)</i>
<i>William Romanos</i>	<i>Ledamot</i>	<i>(from 2021-07-26)</i>

*På grund av otydligt skäl av försenad årsredovisning, medlemmar valda till ny styrelsen vid en extra föreningsstämma den 2022-06-29.*

*Tidigare styrelsen från och med 2021-06-01 under räkenskapsåret underlätit att på ett tillfredsställande sätt dokumentera tagna beslut samt även underlätit att med erforderliga underlag redovisa gjorda utlägg för föreningens räkning. Nämda utlägg uppgår till 74 561 kronor i form av utlägg och gåvor och har redovisats som övriga externa kostnader.*

*Föreningen har under räkenskapsåret anlitat en leverantör av städtjänster som är närstående till föreningen genom en tidigare styrelseledamot i föreningen. Med anledning av nämnda förhållanden har årsredovisningen inte upprättats inom den tid som föreskrivs i lag och årsstämman har därmed inte heller kunnat hållas inom lagstadgad tid. Sittande styrelse har för avsikt att låta årsstämman besluta om ytterligare åtgärder avseende nämnda förhållanden*

*Styrelsens ledamot under räkenskapsår haft parkeringsplatser som förmåner och arvode för före året (2020) är betalades under 2021.*

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st  
Överlåtelse under året: 5 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

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

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	733	722	719	721
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 788	10 913	10 936	10 959
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	36	36	39
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	71	148	5	65
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	46	88	3	31
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	121	151	161	159
Soliditet (%)	71	71	72	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-584	-1 041	-598	-766
Nettoomsättning (tkr)	1 779	1 595	1 595	1 613

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 960 m<sup>2</sup> bostäder.

## 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	57 830 000	0	0	57 830 000
Fond för yttre underhåll	424 300	98 000	0	326 300
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>58 254 300</b>	<b>98 000</b>	<b>0</b>	<b>58 156 300</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-4 220 545	-98 000	-1 041 193	-3 081 353
Årets resultat	-583 916	-583 916	1 041 193	-1 041 193
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 804 461</b>	<b>-681 916</b>	<b>0</b>	<b>-4 122 545</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>53 449 839</b>	<b>-583 916</b>	<b>0</b>	<b>54 033 755</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-583 916
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 122 546
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-98 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 804 462</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-4 804 462</b>
----------------------------------	-------------------

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



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

**RÖRELSEINTÄKTER**

Nettoomsättning	Not 2	1 779 391	1 595 499
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-2 557	1 620
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 776 834</b>	<b>1 597 119</b>

**RÖRELSEKOSTNADER**

Driftkostnader	Not 4	-910 986	-1 236 784
Övriga externa kostnader	Not 5	-367 124	-260 693
Personalkostnader	Not 6	-82 794	-82 794
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-762 025	-762 025
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 122 929</b>	<b>-2 342 295</b>

**RÖRELSERESULTAT****-346 095**      **-745 176****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53	65
Räntekostnader och liknande resultatposter		-237 874	-296 081
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-237 821</b>	<b>-296 016</b>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****-583 916**      **-1 041 193****ÅRETS RESULTAT****-583 916**      **-1 041 193**

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,12	74 807 850	75 569 875
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>74 807 850</b>	<b>75 569 875</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>74 807 850</b>	<b>75 569 875</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	2 276	7 128
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	438 592	186 832
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>440 868</b>	<b>193 960</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>440 868</b>	<b>193 960</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>75 248 718</b>	<b>75 763 835</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		57 830 000	57 830 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	424 300	326 300
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>58 254 300</b>	<b>58 156 300</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-4 220 545	-3 081 353
Årets resultat		-583 916	-1 041 193
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 804 461</b>	<b>-4 122 545</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>53 449 839</b>	<b>54 033 755</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	20 947 883	21 194 831
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 947 883</b>	<b>21 194 831</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	197 000	195 580
Leverantörsskulder		261 362	86 052
Övriga skulder		0	128 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	392 634	125 554
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>850 996</b>	<b>535 249</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>75 248 718</b>	<b>75 763 835</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 436 842	1 415 610
Hyror garage	166 700	109 503
Bredbandsintäkter	74 844	0
Hysesrabatt	-8 108	-24 323
Varmvattenintäkter	94 641	94 641
Avgift andrahandsuthyrning	14 467	0
Öresutjämnning	4	68
	<b>1 779 391</b>	<b>1 595 499</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	-2 557	1 620
	<b>-2 557</b>	<b>1 620</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	54 510	103 595
	Fastighetskötsel beställning	0	21 914
	Fastighetskötsel gård entreprenad	2 688	7 804
	Städning entreprenad	63 750	189 625
	Städning enligt beställning	70 250	675
	OVK Obl. Ventilationskontroll	17 063	0
	Hissbesiktning	5 915	0
	Gemensamma utrymmen	801	0
	Garage/parkering	119 106	117 961
	Serviceavtal	51 626	28 418
	Förbrukningsmateriel	11 156	0
	Teleport/hissanläggning	0	1 700
	Brandskydd	0	1 260
	Fordon	1 360	0
		<b>398 224</b>	<b>472 952</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	2 604
	Brf Lägenheter	0	9 019
	Tvättstuga	9 431	12 417
	Källare	0	21 501
	Entré/trapphus	3 857	8 987
	Lås	0	35 594
	VVS	804	15 581
	Ventilation	10 099	17 597
	Elinstallationer	6 000	25 373
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	37 818	2 015
	Hiss	18 025	24 269
	Balkonger/altaner	0	4 294
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 075
		<b>86 034</b>	<b>182 326</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	68 674	69 693
	Värme	138 988	290 760
	Vatten	89 565	173 082
	Sophämtning/renhållning	625	3 750
		<b>297 852</b>	<b>537 285</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	29 330	40 009
	Kabel-TV	99 042	612
	Bredband	504	3 600
		<b>128 876</b>	<b>44 221</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>910 986</b>	<b>1 236 784</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Medlemsinformation	280	0
	Tele- och datakommunikation	0	86
	Juridiska åtgärder	20 625	0
	Inkassering avgift/hyra	0	8 550
	Hysesförluster	4 344	0
	Revisionsarvode extern revisor	45 101	18 125
	Föreningskostnader	161 955	160 929
	Styrelseomkostnader	2 953	0
	Fritids- och trivselkostnader	68 814	0
	Förvaltningsarvode	50 062	61 008
	Förvaltningsarvoden övriga	0	2 244
	Administration	12 990	4 230
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	5 520
		<b>367 124</b>	<b>260 693</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	63 000	63 000
	Sociala kostnader	19 794	19 794
		<b>82 794</b>	<b>82 794</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	762 025	762 025
		<b>762 025</b>	<b>762 025</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	79 380 000	79 380 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>79 380 000</b>	<b>79 380 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 810 125	-3 048 100
	Årets avskrivningar enligt plan	-762 025	-762 025
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 572 150</b>	<b>-3 810 125</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>74 807 850</b>	<b>75 569 875</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 177 500	3 177 500
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	27 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark	5 600 000	5 600 000
		<b>32 600 000</b>	<b>32 600 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	32 600 000	32 600 000
		<b>32 600 000</b>	<b>32 600 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	2	2
	Klientmedel hos SBC	414 946	178 333
	Inkasso	0	8 047
	Fordringar kreditfakturor	23 644	450
		<b>438 592</b>	<b>186 832</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	326 300	259 550
	Reservering enligt stadgar	98 000	98 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-31 250
	<b>Vid årets slut</b>	<b>424 300</b>	<b>326 300</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SBAB	0,730 %	5 231 250	5 400 000	2022-11-22
SBAB	0,750 %	5 160 000	5 210 000	2022-12-05
SBAB	0,740 %	5 400 000	5 400 000	2022-12-01
SBAB	0,730 %	5 353 633	5 380 411	2022-11-22
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>21 144 883</b>	<b>21 390 411</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-197 000	-195 580	
		<b>20 947 883</b>	<b>21 194 831</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 159 883 kr.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	21 600 000	21 600 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Värme	138 988	0
Vatten	89 565	0
Avgifter och hyror	164 081	125 554
	<b>392 634</b>	<b>125 554</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Det nya året har börjat på samma sätt som det förra har slutat - fulla tag från styrelsens håll med att stärka föreningen på alla sätt och vis!



---

## Styrelsens underskrifter

---

Märsta den / 2022

Qais Eqbal  
Ordförande

Jehona Breznica  
Ledamot

Sarah Zetterlund  
Ledamot

Mubarik Naveed  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Karl-Henrik Westlund  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Valsta Torg, org.nr 769629-5927

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Valsta Torg för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Valsta Torg enligt god revisionsred 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalande respektive uttalande med avvikande mening

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Valsta Torg för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Som en följd av de förhållanden som omnämns i avsnittet Grund för uttalanden avstyrker jag att föreningsstämman beviljar de under räkenskapsåret verksamma styrelseledamöterna Daniel Romanos och William Romanos ansvarsfrihet. Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens övriga ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Som framgår av årsredovisningens förvaltningsberättelse har tidigare styrelse underlåtit att på ett tillfredsställande sätt dokumentera tagna beslut samt att med erforderliga underlag redovisa gjorda utlägg. Styrelseledamöterna Daniel Romanos och William Romanos har därigenom mottagit betalningar från föreningen som i efterhand inte kunnat verifieras som ersättning för rörelsegilla utlägg. För det fall betalningarna har avsett ersättning för styrelsearbete förefaller dessa beloppsmässigt inte varit inom ramen för den ersättning till ledamöterna som beslutats av föreningsstämman. Det kan därmed inte uteslutas att nämnda betalningar orsakat föreningen ekonomisk skada.

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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.

### Revisorernas ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens 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 grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkningar

Som framgår av stycket Grund för uttalanden har den tidigare styrelsen 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.

Årsredovisningen har inte avlämnats till mig för revision inom den i lag stadgade tidpunkten.

Stockholm den

Karl-Henrik Westlund  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2022</b>	<b>Utfall 2021</b>	<b>Budget 2021</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 443 000	1 436 842	1 415 000
Hyror garage	182 000	166 700	110 000
Kabel-TV intäkter	0	0	4 000
Bredbandsintäkter	99 000	74 844	4 000
Hysesrabatt	0	-8 108	0
Varmvattenintäkter	99 000	94 641	98 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	14 467	0
Öresutjämning	0	4	0
Övriga intäkter	0	-2 557	0
	<b>1 823 000</b>	<b>1 776 834</b>	<b>1 631 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-108 000	-54 510	-25 000
Fastighetskötsel beställning	-16 000	0	-20 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-9 000	-2 688	-17 000
Fastighetskötsel gård beställning	-1 000	0	-1 000
Städning entreprenad	-198 000	-63 750	-183 000
Städning enligt beställning	-1 000	-70 250	-3 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-17 063	0
Hissbesiktning	0	-5 915	-3 000
Gemensamma utrymmen	-61 000	-801	0
Garage/parkering	-102 000	-119 106	-99 000
Serviceavtal	-30 000	-51 626	-140 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-11 156	-1 000
Teleport/hissanläggning	-2 000	0	-3 000
Brandskydd	-2 000	0	0
Fordon	0	-1 360	0
	<b>-531 000</b>	<b>-398 224</b>	<b>-495 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-135 000	0	-89 000
Tvättstuga	0	-9 431	0
Entré/trapphus	0	-3 857	0
VVS	0	-804	0
Ventilation	0	-10 099	0
Elinstallationer	0	-6 000	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-37 818	0
Hiss	0	-18 025	0
	<b>-135 000</b>	<b>-86 034</b>	<b>-89 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Värmeanläggning	0	0	-20 000
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-20 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-73 000	-68 674	-73 000
Värme	-303 000	-138 988	-11 000
Vatten	-174 000	-89 565	-62 000
Sophämtning/renhållning	-4 000	-625	-35 000
	<b>-554 000</b>	<b>-297 852</b>	<b>-181 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-42 000	-29 330	-39 000
Kabel-TV	-1 000	-99 042	-4 000
Bredband	-4 000	-504	-4 000
	<b>-47 000</b>	<b>-128 876</b>	<b>-47 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	0	-1 000
Medlemsinformation	0	-280	0
Tele- och datakommunikation	-1 000	0	0
Juridiska åtgärder	0	-20 625	0
Hysesförluster	0	-4 344	0
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-45 101	-30 000
Föreningskostnader	-161 000	-161 955	-151 000
Styrelseomkostnader	0	-2 953	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-68 814	0
Förvaltningsarvode	-65 000	-50 062	-66 000
Förvaltningsarvoden övriga	-3 000	0	0
Administration	-4 000	-12 990	-9 000
Konsultarvode	0	0	-34 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	0	-6 000
	<b>-259 000</b>	<b>-367 124</b>	<b>-297 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	0	-63 000	0
Arbetsgivaravgifter	0	-19 794	0
	<b>0</b>	<b>-82 794</b>	<b>0</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-763 000	-762 025	-763 000
	<b>-763 000</b>	<b>-762 025</b>	<b>-763 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 289 000</b>	<b>-2 122 929</b>	<b>-1 892 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-466 000</b>	<b>-346 095</b>	<b>-261 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	53	0
Låneräntor	-260 000	-237 528	-354 000
Övriga räntekostnader	0	-346	0
	<b>-260 000</b>	<b>-237 821</b>	<b>-354 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-726 000</b>	<b>-583 916</b>	<b>-615 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

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

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)