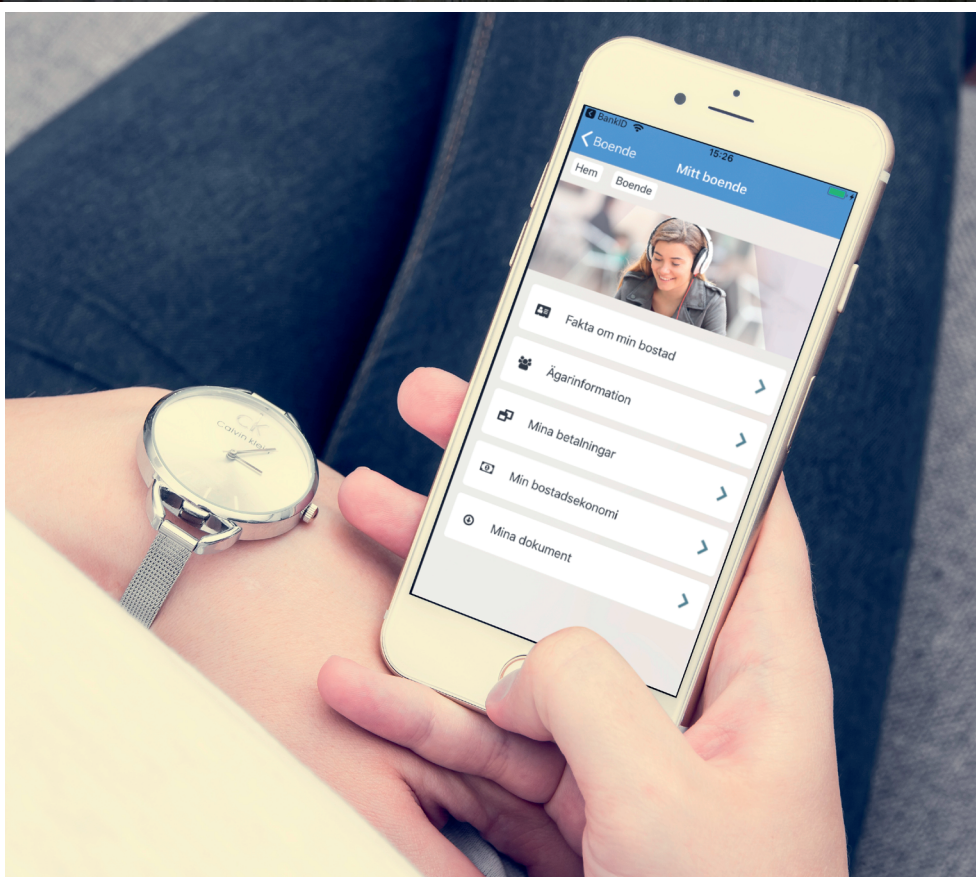




Varsågod!

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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Valvet i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2010 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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 1999-04-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-11-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-06 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

Tomas Gustav Isby	Ledamot
Patrik Lennart Kaneteg	Ledamot
Jan Henrik Kowalski	Ledamot
Lars Kristian Ringenson	Ledamot

Chris Elisabeth Eriksson	Suppleant
--------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Engzell	Ordinarie Extern	Engzells Revisionsbyrå AB
-------------	------------------	---------------------------

Valberedning

Mandus Frykman
Björn Rosenlund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skålen 25	2008	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Fastighetsägarna.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

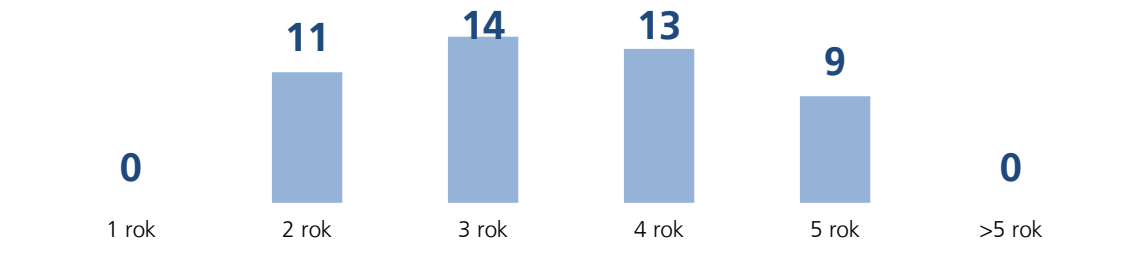
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 764 m², varav 4 023 m² utgör lägenhetsyta och 741 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Stiftelsen Birkagårdens Förskola	741 m²	2024-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av fönster och altanpartier	2019	Lokal
Ommålning av gårdshuset och gemensamma dörrar	2019	
Utbyte torkskåp i tvättstuga	2019	
OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll)	2019	Lägenheter och lokal
Renovering av fönster. Målning, byte av tätningar, halvsulning fönsterbleck.	2019	Lägenheter
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilationen	2020	Renovering
Byte av radiatorventiler	2021	
Utbyte av maskinpark i tvättstuga	2021	Grovtvättmaskin, torktumlare, centrifug, mangel
Byte av stamreglerventiler	2021	
Målning källare	2022	Sopsugsrum, Undercentral, Elrum, Cykelrum, Fastighetsförråd, Städrum, Källargångar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fiberoptisk förbindelse, fastighetsanslutning	Stokab AB
Ekonomisk och administrativ förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel	Fastighetsägarna
Städning	Svenska Städgruppen AB
Hisservice	I.T.K. AB
Kabel-TV Distribution och service	Com Hem AB
Elavtal	Vattenfall
Fjärrvärme	Fortum Värme
Parkeringsövervakning	Q-Park AB
Takskottning	Plåtslageri AB Jonaeson & Wendel (JW Plåt)
Sopsug Serviceavtal	Envac Scandinavia AB
Tvättstuga Serviceavtal	Söderkyl AB
Kravhantering årsavgifter	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fibernät	Telenor (Bredbandsbolaget)
Finansiella tjänster och lån	Handelsbanken
Trädgårdsskötsel	Sköna trädgårdar
Styrelseportal och hemsida	Reduca
Bokningssystem till tvättstugan	Boka Tvättid Sverige AB

Föreningens ekonomi

Föreningen förlängde avtalet med uthyrning av lokalen till Birkagårdens Förskola från och med 1 oktober 2019 med ytterligare 5 år. Avtalet ökar föreningens årliga intäkter.

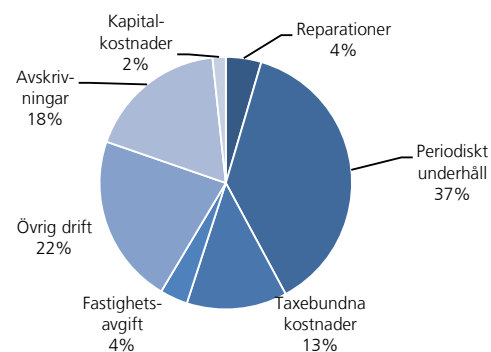
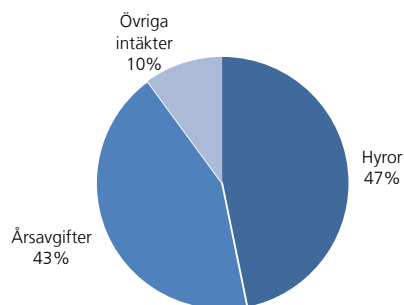
Styrelsen har från och med 31 Jan 2020 bundit ett av lånen om 6 860 000 kronor med fast 1.15 % ränta i 5 år.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2019-01-01 med 20 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 756 790	5 559 578
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 588 922	3 915 015
Finansiella intäkter	15	38
Minskning kortfristiga fordringar	5 400	222 128
Ökning av kortfristiga skulder	1 012 225	0
	4 606 562	4 137 181
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 648 996	3 755 425
Finansiella kostnader	119 857	133 277
Ökning av materiella anläggningstillgångar	643 598	787 500
Minskning av långfristiga skulder	192 500	35 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	228 767
	6 604 951	4 939 969
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 758 402	4 756 790
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 998 388	-802 788

*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 1 377 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

Utvändig ommålning av fönster. Ommålning av gemensamma dörrar och gårdshuset. Byte av fönster och dörrar i förskola.

Ytan intill muren mellan husen är stensatt. Asfalten är lagad. Staket och grindar är lagade. Ny markering av parkeringsförbud är målad vid infarten. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) är genomförd. Energideklaration är genomförd. Nytt hyresavtal gällande förskolan är tecknat med Birkagården. Sopcontainer till medlemmarna hyrdes under våren.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 47 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 79

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 79

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	385	490	490	484
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 266	1 991	2 001	1 982
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 423	3 539	3 548	4 652
Elkostnad/m ² totalyta	41	40	35	34
Värmekostnad/m ² totalyta	117	114	115	154
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	22	21	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	25	28	65	74
Soliditet (%)	88	88	88	85
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 448	-1 228	-971	-1 506
Nettoomsättning (tkr)	3 575	3 910	3 923	3 847

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 023 m² bostäder och 741 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	110 632 500	0	0	110 632 500
Upplåtelseavgifter	8 903 777	0	0	8 903 777
Fond för yttre underhåll	277 200	277 200	-741 611	741 611
S:a bundet eget kapital	119 813 477	277 200	-741 611	120 277 888
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 126 031	-277 200	-486 647	-5 362 184
Årets resultat	-3 447 636	-3 447 636	1 228 258	-1 228 258
S:a ansamlad förlust	-9 573 667	-3 724 836	741 611	-6 590 442
S:a eget kapital	110 239 810	-3 447 636	0	113 687 446

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 447 636
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 848 831
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-277 200
summa balanserat resultat	-9 573 667

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	250 000
att i ny räkning överförs	-9 323 667

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 574 802	3 910 020
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 120	4 995
Summa rörelseintäkter		3 588 922	3 915 015
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 422 787	-3 471 678
Övriga externa kostnader	Not 5	-150 375	-208 545
Personalkostnader	Not 6	-75 834	-75 202
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 267 721	-1 254 609
Summa rörelsekostnader		-6 916 716	-5 010 034
RÖRELSERESULTAT		-3 327 795	-1 095 019
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	38
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 857	-133 277
Summa finansiella poster		-119 842	-133 239
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 447 636	-1 228 258
ÅRETS RESULTAT		-3 447 636	-1 228 258

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	122 985 490	123 609 613
Pågående byggnation	Not 9	136 514	136 514
Summa materiella anläggningstillgångar		123 122 004	123 746 127
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		123 122 004	123 746 127
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 759 141	4 762 929
Summa kortfristiga fordringar		2 759 141	4 762 929
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 759 141	4 762 929
SUMMA TILLGÅNGAR		125 881 145	128 509 056

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		119 536 277	119 536 277
Fond för yttre underhåll	Not 11	277 200	741 611
Summa bundet eget kapital		119 813 477	120 277 888
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 126 031	-5 362 184
Årets resultat		-3 447 636	-1 228 258
Summa fritt eget kapital		-9 573 667	-6 590 442
SUMMA EGET KAPITAL		110 239 810	113 687 446
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 772 500	13 965 000
Leverantörsskulder		1 137 899	190 040
Skatteskulder		35 392	11 635
Övriga skulder		19 320	20 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	676 224	634 787
Summa kortfristiga skulder		15 641 335	14 821 610
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		125 881 145	128 509 056

Noter

Belopp anges i 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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Tvättstuga	5 år	5 år
Tak	10 år	10 år
Staket	30 år	30 år
Gård	30 år	30 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Hissrenovering	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 549 287	1 934 673
Hyror lokaler	1 678 950	1 630 830
Bredbandsintäkter	93 060	93 060
Vatten-/värmeintäkter	251 573	251 573
Avgift andrahandsuthyrning	1 938	0
Öresutjämning	-6	-116
	3 574 802	3 910 020

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	9 125	0
Återbäring försäkringsbolag	4 995	4 995
	14 120	4 995

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	69 945	43 443
	Fastighetsskötsel beställning	30 225	5 787
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	52 500	40 500
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 513	42 760
	Snöröjning/sandning	154 819	81 470
	Städning entreprenad	55 356	51 606
	Städning enligt beställning	2 000	4 875
	OVK Obl. Ventilationskontroll	37 500	0
	Hissbesiktning	2 750	2 625
	Gemensamma utrymmen	2 825	0
	Garage	563	563
	Sophantering	2 763	-1 624
	Gård	1 844	8 602
	Serviceavtal	19 015	10 876
	Förbrukningsmateriel	5 586	1 741
	Brandskydd	6 139	0
	Fordon	152	0
		453 495	293 223
	Reparationer		
	Lokaler	0	4 463
	Förskola	59 219	0
	Tvättstuga	5 452	2 528
	Sophantering/återvinning	2 344	8 249
	Vind	4 875	0
	Entré/trapphus	12 075	0
	Lås	798	0
	VVS	36 388	19 949
	Värmeanläggning/undercentral	30 370	0
	Ventilation	34 258	14 454
	Elinstallationer	0	1 542
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 599	622
	Bredband	0	3 103
	Hiss	2 053	2 014
	Fasad	18 375	0
	Fönster	30 773	0
	Balkonger/altaner	-2 356	0
	Mark/gård/utemiljö	72 423	12 125
	Skador/klotter/skadegörelse	4 845	4 673
		317 491	73 722
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	26 875	0
	Entré/trapphus	0	47 015
	VVS	0	59 535
	Hiss	0	994 750
	Fasad	0	14 700
	Fönster	2 619 026	0
		2 645 901	1 116 000
	Taxebundna kostnader		
	El	196 766	189 715
	Värme	555 637	545 561
	Vatten	87 391	106 016
	Sophämtning/renhållning	51 624	67 560
	Grovsopor	14 580	7 495
		905 998	916 347

Övriga driftkostnader		
Försäkring	74 834	76 651
Markhyra/välgavgift/avgäld	3 300	0
Tomträttsavgäld	650 600	650 600
Kabel-TV	7 413	7 260
Bredband	111 036	111 036
	847 183	845 547
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	252 719	226 839
TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 422 787	3 471 678

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 532	2 451
	Medlemsinformation	668	0
	Tele- och datakommunikation	0	5 004
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	16 500	15 125
	Föreningskostnader	603	1 840
	Styrelseomkostnader	5 800	3 150
	Fritids- och trivselkostnader	5 027	0
	Förvaltningsarvode	62 178	60 281
	Administration	18 461	12 022
	Korttidsinventarier	0	1 299
	Konsultarvode	34 464	106 948
	Föreningsavgifter	5 142	-5 400
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	5 400
		150 375	208 545

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 900	59 000
	Sociala kostnader	14 934	16 202
		75 834	75 202

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 107 870	1 107 870
	Förbättringar	110 724	97 612
	Markanläggning	49 127	49 127
		1 267 721	1 254 609

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	131 307 998	130 520 498
	Nyanskaffningar	643 598	787 500
	Utgående anskaffningsvärde	131 951 596	131 307 998
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 698 385	-6 443 776
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 267 721	-1 254 609
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 966 106	-7 698 385
	Planenligt restvärde vid årets slut	122 985 490	123 609 613
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	65 000 000	57 400 000
	Taxeringsvärde mark	119 800 000	80 000 000
		184 800 000	137 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	166 000 000	120 000 000
	Lokaler	18 800 000	17 400 000
		184 800 000	137 400 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	136 514	136 514
		136 514	136 514
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	739	739
	Klientmedel hos SBC	2 758 402	4 756 790
	Fordringar	0	5 400
		2 759 141	4 762 929
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	741 611	604 246
	Reservering enligt stadgar	277 200	206 100
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-741 611	-68 735
	Vid årets slut	277 200	741 611

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	0,850 %	6 877 500	7 000 000	2020-01-30
Handelsbanken	0,910 %	6 895 000	6 965 000	2020-06-03
Summa skulder till kreditinstitut		13 772 500	13 965 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 772 500	-13 965 000	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 072 500 kr. (140 000 x 5 år)

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	39 000 000	39 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	15 122	14 852
Avgifter och hyror	640 066	619 935
Snöröjning	8 661	0
Fönster	12 375	0
	676 224	634 787

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renovering av ventilation.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 5 / 5 2020



Tomas Gustav Isby
Ledamot



Patrik Lennart Kaneteg
Ledamot



Jan Henrik Kowalski
Ledamot



Lars Kristian Ringenson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2020



Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Valvet i Stockholm, org.nr 769604-1701

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Valvet i Stockholm för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt har 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 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mitt 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

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 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.

3

- 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 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 Bostadsrättsföreningen Valvet i Stockholm för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen 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 överskott eller underskott. 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:

- 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 provar 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Danderyd 2020-05-07



Per Engzell
Auktoriserad revisor

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE