

# Årsredovisning 2021/2022

BRF VALSJÖTERRASSEN

769638-9951



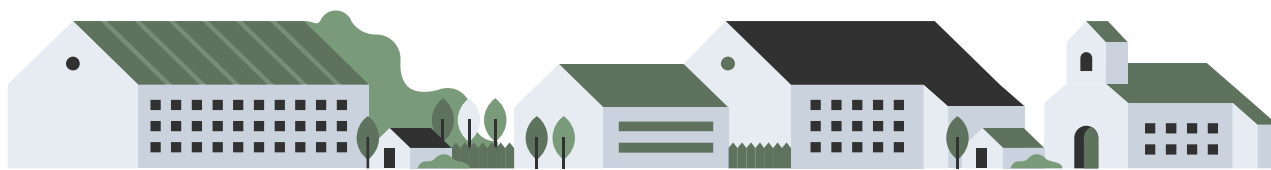
 nabo

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VALSJÖTERRASSEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2020-09-14.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Trygghansa.

Föreningen har tecknat avtal med Nabo om ekonomisk och administrativ förvaltning. Föreningen har även teknisk förvaltning hos Svefab.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Lars Bergström	Ordförande
Alexander Carlsten	Styrelseledamot
Andreas Ibohm	Styrelseledamot
Caroline Poltoft	Styrelseledamot
Artur Branny	Suppleant

### REVISORER

Andreas Wassberg	Auktoriserad revisor	Edlund & Partners AB
------------------	----------------------	----------------------

### STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Under året har föreningens innergårdar samt markarbete färdigställts. Föreningen har fått en asfalterad väg samt planteringar av träd och buskar i enlighet med projekteringen. En väl lyckad etablering av samtliga växter har gett oss en blommande innergård.

Under kommande år har styrelsen planerat för ombyggnation av sopkärl samt även omplacering av postlådor. Föreningen har slutfört radonmätningen via Radova, med mycket goda resultat. Ventilationssystemen är av hög kvalitet vilket ger en frisk och bra inomhusluft.

Årets resultat beror främst på högre underhålls- och driftskostnader samt även förvaltningskostnader. I resultatet ingår avskrivningar. Styrelsen har beslutat om höjda medlemsavgifter sedan den ekonomiska planen skrevs 2020. På grund av ekonomiska världsläget och rådande inflation samt höjda el-priser och räntor så har styrelsen även tagit beslut om att göra en analys utifrån ekonomiska planen för att vidta åtgärder för att kunna sänka föreningens utgifter på sikt. Då föreningen ej har reella jämförelsesiffror så är det svårt att göra en rättvisande analys. Styrelsen har ett förslag på budget för kommande verksamhetsår men denna är ej fastställd, då den kan komma att ändras.

Föreningen är fortsättningsvis i en uppbyggnadsfas och det medför naturligtvis ett merarbete för styrelsen. De största frågorna att vidta berör fortsatt föreningens omkostnader samt omhändertagande av markyta och kommande garantibesiktningar för nybyggnationer.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 3 st. Tillkommande medlemmar under året var 40 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021
Nettoomsättning	610	-
Resultat efter fin. poster	-352	-
Soliditet, %	73	3

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-06-30	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-06-30
Insatser	2 684	-	56 736	59 420
Upplåtelseavgifter	0	-	16 065	16 065
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	-352	-352
<b>Eget kapital</b>	<b>2 684</b>	<b>0</b>	<b>72 449</b>	<b>75 133</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-352
<b>Totalt</b>	<b>-352</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-352
<b>Totalt</b>	<b>-352</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2021-07-01 - 2022-06-30	2020-07-01 - 2021-06-30
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
	2		
Nettoomsättning		610	0
Rörelseintäkter		1	201
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>611</b>	<b>201</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-283	-64
Övriga externa kostnader	7	-96	-136
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-368	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-747</b>	<b>-201</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-136</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-216	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-216</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-352</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-352</b>	<b>0</b>

# Balansräkning

	Not	2022-06-30	2021-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9	100 427	54 781
Pågående projekt		0	14 733
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>100 427</b>	<b>69 514</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>100 427</b>	<b>69 514</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		2	0
Övriga fordringar	11	2 061	2 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	56	85
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 119</b>	<b>2 742</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	23 467
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>23 467</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 119</b>	<b>26 209</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>102 546</b>	<b>95 723</b>



# Balansräkning

	Not	2022-06-30	2021-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		75 485	2 684
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>75 485</b>	<b>2 684</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Årets resultat		-352	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-352</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>75 133</b>	<b>2 684</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	15 649	24 462
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 649</b>	<b>24 462</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		9 472	0
Leverantörsskulder		1 026	2 009
Övriga kortfristiga skulder		0	66 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 266	8
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 764</b>	<b>68 576</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>102 546</b>	<b>95 723</b>

# Kassaflödesanalys

	2021-07-01 - 2022-06-30	2020-07-01 - 2021-06-30
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>25 924</b>	<b>0</b>
Resultat efter finansiella poster	-352	0
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	368	0
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>16</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	218	-285
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-66 285	93 039
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-66 051</b>	<b>92 754</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-31 281	-69 514
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-31 281</b>	<b>-69 514</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	72 801	2 684
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	659	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>73 460</b>	<b>2 684</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-23 873</b>	<b>25 924</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 051</b>	<b>25 924</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Valsjöterrassen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,5-4 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2021/2022	2020/2021
Årsavgifter, bostäder	607	0
Övriga intäkter	5	201
<b>Summa</b>	<b>611</b>	<b>201</b>

## NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2021/2022	2020/2021
Besiktning och service	2	0
Fastighetsskötsel	22	0
Snöskottning	11	0
<b>Summa</b>	<b>36</b>	<b>0</b>

NOT 4, REPARATIONER	2021/2022	2020/2021
Reparationer	7	0
<b>Summa</b>	<b>7</b>	<b>0</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021/2022	2020/2021
Fastighetsel	114	20
Sophämtning	29	0
Vatten	52	11
<b>Summa</b>	<b>195</b>	<b>31</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021/2022	2020/2021
Fastighetsförsäkringar	46	33
<b>Summa</b>	<b>46</b>	<b>33</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021/2022	2020/2021
Kameral förvaltning	35	35
Konsultkostnader	0	5
Revisionsarvoden	11	7
Övriga förvaltningskostnader	51	90
<b>Summa</b>	<b>96</b>	<b>136</b>

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021/2022	2020/2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	216	0
<b>Summa</b>	<b>216</b>	<b>0</b>

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2022-06-30	2021-06-30
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	54 781	0
Omklassificeringen	46 014	54 781
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>100 795</b>	<b>54 781</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	0	0
Årets avskrivning	-368	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-368</b>	<b>0</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>100 427</b>	<b>54 781</b>
I utgående restvärde ingår mark med	35 890	54 781
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	32 775	0
Taxeringsvärde mark	23 361	939
<b>Summa</b>	<b>56 136</b>	<b>939</b>

NOT 10, PÅGÅENDE NYANLÄGGNING	2022-06-30	2021-06-30
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>14 733</b>	
Årets inköp	31 281	<b>14 733</b>
Omklassificeringen	-46 014	
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>0</b>	<b>14 733</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	0	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>14 733</b>

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-06-30	2021-06-30
Klientmedelskonto	2 051	2 457
Övriga fordringar	10	201
<b>Summa</b>	<b>2 061</b>	<b>2 658</b>

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-06-30	2021-06-30
Försäkringspremier	35	69
Förvaltning	10	14
Räntor	10	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	1
<b>Summa</b>	<b>56</b>	<b>85</b>

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-06-30	Skuld 2022-06-30	Skuld 2021-06-30
Nordea	2023-01-17	1,12 %	8 457	
Nordea	2025-01-22	1,65 %	8 459	
Nordea	2027-01-20	2,00 %	8 205	
<b>Summa</b>			<b>25 121</b>	

*Varav kortfristig del* 9 472

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022/2023 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-06-30	2021-06-30
Beräknat revisionsarvode	30	0
El	4	1
Förutbetalda avgifter/hyror	101	0
Utgiftsräntor	81	6
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 049	0
<b>Summa</b>	<b>1 266</b>	<b>8</b>

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckning	25 400	25 400
<b>Summa</b>	<b>25 400</b>	<b>25 400</b>

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
Ort och datum



Lars Bergström  
Ordförande



Andreas Ibohm



Alexander Carlsten



Caroline Poltoft

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_



Edlund & partners AB  
Andreas Wassberg  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557482679988

## Dokument

Årsredovisning 2021-2022 Brf Valsjöterrassen  
Huvuddokument  
15 sidor  
Startades 2022-12-06 15:18:18 CET (+0100) av E o P  
Revision (EoPR)  
Färdigställt 2022-12-06 16:51:22 CET (+0100)

## Initierare

E o P Revision (EoPR)  
Edlund & Partners AB  
ville.nilsson@edlundpartners.se  
+46703683636

## Signerande parter

Andreas Wassberg (AW)  
Edlund & Partners AB  
Personnummer 821210-6358  
Andreas@edlundpartners.se



*AW*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulf  
Torgny Andreas Vassberg"  
Signerade 2022-12-06 16:51:22 CET (+0100)

Lars Bergström (LB)  
Brf Valsjöterrassen  
Personnummer 920412-3955  
lars.bergstrom@svenskaenergitjanster.se



*Lars Bergström*

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"LARS BERGSTRÖM"  
Signerade 2022-12-06 16:42:37 CET (+0100)

Caroline Poltoft (CP)  
Brf Valsjöterrassen  
Personnummer 770124-0363  
caroline@clarify.se



*CP*

Andreas Ibohm (AI)  
Brf Valsjöterrassen  
Personnummer 780417-6910  
andreas@filmicart.com



*AI*





# Verifikat

Transaktion 09222115557482679988

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kyra  
Caroline Poltoft"  
Signerade 2022-12-06 15:22:59 CET (+0100)*

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ANDREAS IBOHM"  
Signerade 2022-12-06 15:19:56 CET (+0100)*

Alexander Carlsten (AC)  
Brf Valsjöterassen  
Personnummer 880229-0513  
alex\_carlsten@hotmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ALEXANDER CARLSTEN"  
Signerade 2022-12-06 15:29:33 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

