



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

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

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

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

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

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

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

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Val de Blanche

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2024.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-05-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-11-21 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kvarteret Internationalen. Föreningens andel är 9,82 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar gemensamma innegårdar, gräsklippning, träd m.m.

Styrelsen

| | |
|-----------------------------|------------|
| Gustav Taube | Ordförande |
| Vincent Blomberg | Ledamot |
| Christopher Taube | Ledamot |
| Martina Sophia Lovisa Taube | Ledamot |
| Carl Fredrik Daniel Taube | Ledamot |

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|-------------------|------------------|---------------------|
| Christina Gotting | Ordinarie Extern | Gotting Revision AB |
|-------------------|------------------|---------------------|

Valberedning

Torbjörn Svensson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Internationalen 7 | 2014 | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.

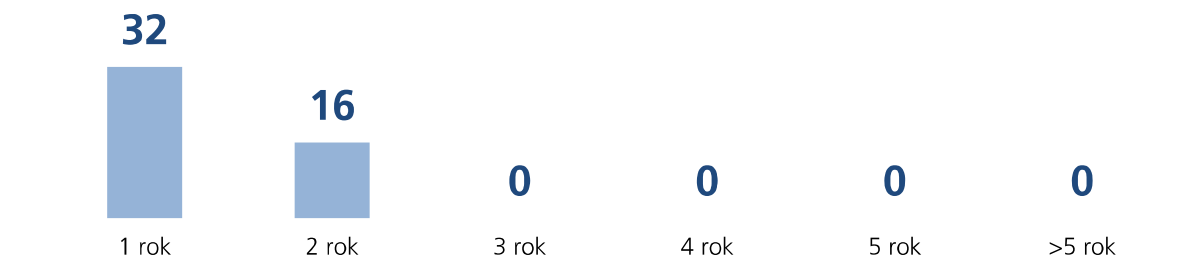
Värdeåret är 1936.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 303 m², varav 2 253 m² utgör boyta och 50 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|------------------------|-------------------|------------|
| Okai Ogebjär Reklam | 50 m ² | 2023-09-30 |

| Gemensamhetsutrymmen | Kommentar |
|--|-----------------|
| Tvättstuga Rum för undercentral Cykelförråd Källarförråd Grovsoprum WC Vindsförråd | Finns 2 stycken |

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2024.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År |
|--|-----------|
| Fönsterrenovering | 2022 |
| Rensning av ventilationskanaler | 2022 |
| Elkablar på taket både framsida och baksida samt stuprör | 2021 |
| Målning av hissen | 2021 |
| Värmeoptimering | 2021 |
| Plantering av nya buskar på bak och framsida | 2021 |
| Hissen målad | 2020 |
| Nytt golv samt lagning och målning av väggar på piskbalkongen | 2020 |
| Ventilationsregulator | 2019 |
| Markarbete framsida gjord | 2019 |
| OVK utförd | 2019 |
| Radonmätning utförd | 2019 |
| Energideklaration utförd | 2019 |
| Trapphus ommålat | 2018 |
| Ny entrédörr samt motor | 2018 |
| Ny torktumlare och torkskåp | 2016 |
| Nya ventiler för värmestammar | 2016 |
| Nya lampor i hissen | 2016 |
| Säkerhetsdörrar installerade för varje lägenhet samt för källarlokal | 2015 |
| Källardörr utbytt | 2015 |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

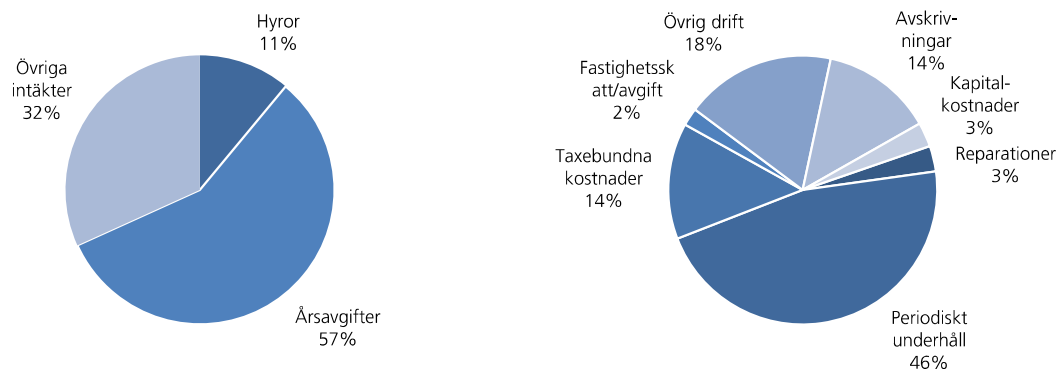
| Avtal | Leverantör |
|-----------------------|--------------------------------|
| Fastighetsförvaltning | POS |
| Ekonomisk förvaltning | SBC |
| Hiss | S:T Eriks hiss |
| Hämtning av tidningar | PreZero Recycling AB |
| Värmeoptimering | Stockholm Exergi |
| Hushållsavfall | Stockholm vatten |
| Värmekablar på tak | Plinten AB |
| Entrématta | Elis textilservice AB |
| Trappstädning | Mickes fönsterputs och städ AB |
| Lån | Handelsbanken |

Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2022 | 2021 |
|--|-------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 746 304 | 1 208 799 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 2 011 970 | 1 607 945 |
| Finansiella intäkter | 4 067 | 215 |
| Medlemsinsatser | 8 700 000 | 0 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 122 542 |
| | 10 716 037 | 1 730 703 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 2 964 674 | 998 598 |
| Finansiella kostnader | 102 835 | 71 854 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 0 | 120 250 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 23 390 | 2 496 |
| Minskning av långfristiga skulder | 6 882 607 | 1 000 000 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 130 936 | 0 |
| | 10 104 442 | 2 193 198 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 1 357 899 | 746 304 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 611 596 | -462 495 |

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nya glas har installerats i alla lägenheter samt i källarplan, från 2-glas till 3-glas kassett vilket har sänkt U-värdet avsevärt. Fönsterramar och bågar har målats samt har delat bytts ut vid behov. Balkongdörrar är tätade samt har alla tätninglistor bytts ut. Fönstervertyler har setts över i samband med renoveringen och rätt antal finns nu i varje lägenhet.

Ventilationsrensning har skett i varje lägenhet samt huvudkanal.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 45 st
Överlåtelse under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67
Tillkommande medlemmar: 23
Avgående medlemmar: 21
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 69

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|--------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 500 | 501 | 541 | 602 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 884 | 3 873 | 4 307 | 4 741 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 33 | 20 | 14 | 18 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 136 | 135 | 126 | 136 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 25 | 23 | 22 | 17 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 45 | 31 | 38 | 67 |
| Soliditet (%) | 98 | 91 | 90 | 89 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -1 529 | 64 | 121 | -11 |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 449 | 1 540 | 1 618 | 1 715 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 253 m² bostäder och 50 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 | 94 631 015 | 3 080 970 | 0 | 91 550 045 |
| Upplåtelseavgifter | 6 682 835 | 5 619 030 | 0 | 1 063 805 |
| Fond för yttre underhåll | 1 396 919 | 348 831 | 0 | 1 048 088 |
| S:a bundet eget kapital | 102 710 769 | 9 048 831 | 0 | 93 661 938 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -642 772 | -348 831 | 63 755 | -357 696 |
| Årets resultat | -1 528 995 | -1 528 995 | -63 755 | 63 755 |
| S:a fritt eget kapital | -2 171 767 | -1 877 826 | 0 | -293 941 |
| S:a eget kapital | 100 539 002 | 7 171 005 | 0 | 93 367 997 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -1 528 995 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -293 942 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -348 831 |
| summa balanserat resultat | -2 171 768 |

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

| |
|-----------------|
| 1 396 919 |
| -774 849 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2022 | 2021 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 448 989 | 1 539 520 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 562 981 | 68 425 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 011 970 | 1 607 945 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -2 594 793 | -830 148 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -305 764 | -102 708 |
| Personalkostnader | Not 6 | -64 117 | -65 742 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -477 523 | -473 954 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 442 196 | -1 472 552 |
| RÖRELSERESULTAT | | -1 430 226 | 135 393 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 4 067 | 215 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -102 835 | -71 854 |
| Summa finansiella poster | | -98 769 | -71 639 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -1 528 995 | 63 755 |
| ÅRETS RESULTAT | | -1 528 995 | 63 755 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|----------|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader | Not 8,13 | 101 515 015 | 101 992 538 |
| Maskiner | | -32 756 | -32 756 |
| Inventarier | Not 9 | 32 756 | 32 756 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 101 515 015 | 101 992 538 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 101 515 015 | 101 992 538 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 21 979 | 0 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 | 1 431 135 | 818 129 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 453 114 | 818 129 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 453 114 | 818 129 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 102 968 129 | 102 810 667 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 101 313 850 | 92 613 850 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 1 396 919 | 1 048 088 |
| Summa bundet eget kapital | | 102 710 769 | 93 661 938 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -642 772 | -357 696 |
| Årets resultat | | -1 528 995 | 63 755 |
| Summa fritt eget kapital | | -2 171 767 | -293 941 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 100 539 002 | 93 367 997 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12, 13 | 0 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | 0 | 0 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12, 13 | 2 036 867 | 8 919 474 |
| Leverantörsskulder | | 53 645 | 167 703 |
| Skatteskulder | | 148 224 | 143 644 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 190 391 | 211 849 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 429 127 | 9 442 670 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 102 968 129 | 102 810 667 |

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

| Avskrivningar | 2022 | 2021 |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2022 | 2021 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 152 040 | 1 153 371 |
| Hyror bostäder | 160 041 | 261 460 |
| Hyror lokaler | 55 208 | 53 699 |
| Hyror förråd | 6 000 | 6 000 |
| Överlåtelse/pantsättning | 21 011 | 0 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 54 664 | 64 990 |
| Öresutjämning | 25 | 0 |
| | 1 448 989 | 1 539 520 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Övriga erhållna bidrag | 500 000 | 0 |
| Återbäring försäkringsbolag | 62 790 | 60 060 |
| Övriga intäkter | 191 | 8 365 |
| | 562 981 | 68 425 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------|--|------------------|----------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetskötsel entreprenad | 24 592 | 22 592 |
| | Fastighetskötsel beställning | 246 | 2 372 |
| | Fastighetskötsel gård entreprenad | 11 960 | 11 866 |
| | Fastighetskötsel gård beställning | 7 175 | 1 123 |
| | Städning entreprenad | 37 706 | 41 300 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 3 655 | 3 427 |
| | Sotning | 0 | 9 720 |
| | Hissbesiktning | 994 | 921 |
| | Gemensamma utrymmen | 2 317 | 2 172 |
| | Gård | 4 803 | 2 561 |
| | Serviceavtal | 5 625 | 6 616 |
| | Förbrukningsmateriel | 1 335 | 979 |
| | | 100 408 | 105 649 |
| | Reparationer | | |
| | Tvättstuga | 6 559 | 0 |
| | Källare | 681 | 0 |
| | Entré/trapphus | 11 621 | 0 |
| | Lås | 6 850 | 187 |
| | VVS | 47 592 | 0 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 0 | 500 |
| | Hiss | 8 023 | 21 363 |
| | Tak | 27 650 | 0 |
| | Balkonger/altaner | 0 | 8 994 |
| | Mark/gård/utemiljö | 0 | 750 |
| | | 108 975 | 31 794 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | VVS | 5 100 | 0 |
| | Ventilation | 61 131 | 0 |
| | Fönster | 1 576 874 | 0 |
| | | 1 643 105 | 0 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 76 364 | 45 874 |
| | Värme | 312 509 | 311 365 |
| | Vatten | 56 707 | 53 281 |
| | Sophämtning/renhållning | 49 733 | 40 046 |
| | | 495 313 | 450 566 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 50 696 | 54 739 |
| | Samfällighetsavgift | 810 | 810 |
| | Kabel-TV | 70 268 | 64 512 |
| | Bredband | 49 536 | 49 536 |
| | | 171 310 | 169 597 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 75 682 | 72 542 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 2 594 793 | 830 148 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
| | Inkassering avgift/hyra | 972 | 0 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 13 500 | 13 375 |
| | Föreningskostnader | 1 850 | 2 386 |
| | Styrelseomkostnader | 7 363 | 0 |
| | Förvaltningsarvode | 74 539 | 72 932 |
| | Administration | 31 818 | 3 689 |
| | Konsultarvode | 170 560 | 5 292 |
| | Föreningsavgifter | 5 162 | 5 034 |
| | | 305 764 | 102 708 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------|--|---------------|---------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 50 000 | 50 000 |
| | Kostnadsersättningar | 0 | 144 |
| | Sociala kostnader | 14 117 | 15 598 |
| | | 64 117 | 65 742 |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2022 | 2021 |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
| | Byggnad | 469 586 | 469 586 |
| | Förbättringar | 7 937 | 0 |
| | Maskiner | 0 | 4 368 |
| | | 477 523 | 473 954 |

| Not 8 | BYGGNADER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|--|--------------------|--------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 105 318 775 | 105 198 525 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 120 250 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 105 318 775 | 105 318 775 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -3 326 237 | -2 856 651 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -477 523 | -469 586 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -3 803 760 | -3 326 237 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 101 515 015 | 101 992 538 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 58 239 887 | 58 239 887 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 34 277 000 | 26 251 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 82 000 000 | 57 000 000 |
| | | 116 277 000 | 83 251 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 116 000 000 | 83 000 000 |
| | Lokaler | 277 000 | 251 000 |
| | | 116 277 000 | 83 251 000 |
| Not 9 | INVENTARIER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 32 756 | 32 756 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 32 756 | 32 756 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | 0 | 0 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 32 756 | 32 756 |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Skattekonto | 73 236 | 71 825 |
| | Klientmedel hos SBC | 303 842 | 479 096 |
| | Räntekonto hos SBC | 1 054 057 | 267 207 |
| | | 1 431 135 | 818 129 |

| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 1 048 088 | 874 059 |
| | Reservering enligt stadgar | 348 831 | 249 753 |
| | Reservering enligt ekonomisk plan | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | -75 724 |
| | Vid årets slut | 1 396 919 | 1 048 088 |

| Not 12 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats 2021-12-31 | Belopp 2021-12-31 | Belopp 2020-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|---------------|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| | Handelsbanken | | 0 | 5 459 737 | Löst |
| | Handelsbanken | 3,550 % | 2 036 867 | 3 459 737 | 2023-03-06 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 2 036 867 | 8 919 474 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -2 036 867 | -8 919 474 | |
| | | | 0 | 0 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 307 007 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

| Not 13 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 22 365 000 | 22 365 000 |

| Not 14 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Arvoden | 50 500 | 50 500 |
| | Sociala avgifter | 15 867 | 15 867 |
| | Ränta | 5 021 | 5 213 |
| | Avgifter och hyror | 119 003 | 140 269 |
| | | 190 391 | 211 849 |

| Not 15 | VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT |
|---------------|--|
| | Inga större underhållsarbeten planerade. |

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Gustav Taube
Ordförande

Vincent Blomberg
Ledamot

Christopher Taube
Ledamot

Martina Sophia Lovisa Taube
Ledamot

Carl Fredrik Daniel Taube
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Christina Gotting
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Val de Blanche, org.nr 716443-9122

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Val de Blanche för år 2022. 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 2022 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 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 på 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 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 Val de Blanche för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Stockholm dag för digital signering

Christina Gotting
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se