

Årsredovisning

Wellingeby 1 i Vällingby
Parkstad
Org nr: 7696315865

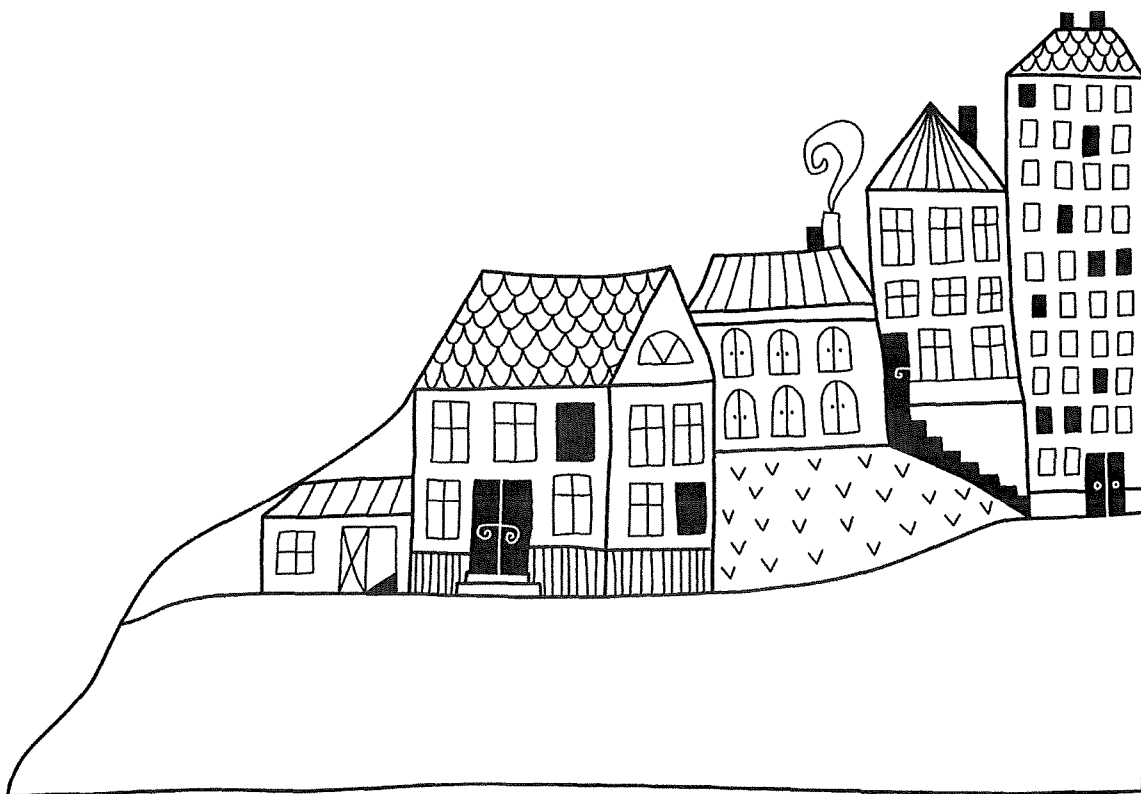
2021-01-01 – 2021-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Balansräkning	8
Noter	9

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Wellingeby 1 i Vällingby
Parkstad får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret

2021-01-01 till 2021-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i VällingbyKommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 5 920 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 743 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Kommande verksamhetsår har föreningen lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 150% till 167%.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Vattenfallet 17 i Vällingby Kommun. Fastigheternas adress är Härnösandsgatan, Funäsgatan och Räcksta gårdsväg i Vällingby.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	1,5 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
22	56	26	40	6	2	152

Lokaler

11	1 690 kvm
----	-----------

Total bostadsarea 8380 m²

Årets taxeringsvärde 231 172 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 231 172 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Lokalvård
Ellevio AB, Fortum	Elhandel och elnät
Stockholm Exergi AB	Uppvärmning
Stockholm Vatten AB	Vatten
Räcksta 13 AB	Sophämtning
Com Hem	Digitala tjänster
Schindler Hiss AB	Hiss
Dekra Industrial AB	Hissbesiktning
Länsförsäkringar	Försäkring

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 700 och planerat underhåll för 0.

Underhållsplan

Föreningen ska upprätta ett underhållsplan.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Inget underhåll har utförts under 2021.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 311 tkr. Den totala reservering (avsättning) till underhållsfonden har gjorts med 933 tkr.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning


Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Teréz Rongve	Ordförande	
Junior Bakircakmak	Ledamot	
Carl Hassler	Ledamot	
Bengt Fridh	Ledamot	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bengt Olsson	Suppleant	
Christoffer Halfvards	Suppleant	
Joakim Österberg	Suppleant	
Linnea Sjöholm	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB Benjamin Henriksson	Auktoriserad revisor	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening. 



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 217 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 33 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 38 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 212 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2021 då avgifterna höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 2% på avgifterna från 1 april 2022.

Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 595 kr/m²/år.


Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 28 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	8 828	7 816	6 146	0	0
Resultat efter finansiella poster	-3 176	-1 175	-2 744	0	0
Balansomslutning	615 742	620 275	633 156	430 817	289 169
Soliditet %	76	76	75	39	11

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. 



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	476 080 000	0	0	622 000	-3 366 152	-1 175 365
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 175 365	1 175 365
Reservering underhållsfond				311 000	-311 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Årets resultat						-3 176 935
Vid årets slut	476 080 000	0	0	933 000	-4 852 517	-3 176 935

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 541 517
Årets resultat	-3 176 935
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-311 000
Summa	-8 029 452

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 8 029 452

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. ✓

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 828 924	7 816 943
Övriga rörelseintäkter	Not 3	675 634	2 244 215
Summa rörelseintäkter		9 504 558	10 061 158
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 956 155	-2 468 270
Övriga externa kostnader	Not 5	-796 264	-701 280
Personalkostnader	Not 6	-58 462	-58 462
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-5 920 208	-5 920 208
Summa rörelsekostnader		-10 731 089	-9 148 219
Rörelseresultat		-1 226 532	912 939
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 882	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	5 427	114
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 959 712	-2 088 418
Summa finansiella poster		-1 950 403	-2 088 304
Resultat efter finansiella poster		-3 176 935	-1 175 365
Årets resultat		-3 176 935	-1 175 365

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	607 961 653	613 881 861
Summa materiella anläggningstillgångar		607 961 653	613 881 861
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 12	389 788	289 788
Summa finansiella anläggningstillgångar		389 788	289 788
Summa anläggningstillgångar		608 351 441	614 171 649
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	-631	517 668
Övriga fordringar		6 491	396 648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	278 082	272 960
Summa kortfristiga fordringar		283 942	1 187 276
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	7 107 474	4 916 282
Summa kassa och bank		7 107 474	4 916 282
Summa omsättningstillgångar		7 391 416	6 103 558
Summa tillgångar		615 742 857	620 275 207

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		476 080 000	476 080 000
Fond för yttre underhåll		933 000	622 000
Summa bundet eget kapital		477 013 000	476 702 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 852 517	-3 366 152
Årets resultat		-3 176 935	-1 175 365
Summa fritt eget kapital		-8 029 452	-4 541 517
Summa eget kapital		468 983 548	472 160 483
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	93 761 153	95 927 246
Summa långfristiga skulder		93 761 153	95 927 246
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	50 439 159	49 974 997
Leverantörsskulder	Not 17	166 247	130 301
Skatteskulder	Not 18	563 440	563 440
Övriga skulder		43 438	222 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 785 872	1 296 677
Summa kortfristiga skulder		52 998 156	52 187 478
Summa eget kapital och skulder		615 742 857	620 275 207

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Anläggningstillgångar	Avskrivning %
Stomme	1 %
Tak	2 %
Fasad	2 %
Fönster	2 %
Installationer	4 %
Investeringar i lokaler	10 %

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 989 885	4 879 860
Hyror, lokaler	2 700 774	2 254 277
Hyror, garage	513 120	504 720
Hyror, p-platser	45 000	41 000
Hyror, övriga	22 106	18 348
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 000	-3 500
Elavgifter	334	0
Debiterad fastighetsskatt-	560 705	122 238
Summa nettoomsättning	8 828 924	7 816 943

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	298 680	264 480
Övriga ersättningar	92 534	28 044
Fakturerade kostnader	0	1 620
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	-3
Övriga rörelseintäkter	284 416	1 950 074
Summa övriga rörelseintäkter	675 634	2 244 215

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Reparationer	-700 096	-208 475
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-281 720	-281 720
Samfällighetsavgifter	-24 700	-3 807
Försäkringspremier	-79 574	-217 440
Kabel- och digital-TV	-303 334	-150 497
Serviceavtal	-36 408	-3 665
Obligatoriska besiktningar	-334 269	-15 420
Snö- och halkbekämpning	-198 127	-5 316
Förbrukningsinventarier	-25 943	-10 981
Vatten	-226 678	-212 848
Fastighetsel	-406 753	-246 294
Uppvärmning	-840 795	-824 580
Sophantering och återvinning	-309 705	-272 056
Förvaltningsarvode drift	-188 051	-15 172
Summa driftskostnader	-3 956 155	-2 468 270

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-611 185	-587 235
Lokalkostnader	-4 200	-5 000
Arvode, yrkesrevisor	-37 500	-54 366
Övriga försäljningskostnader	-3 675	0
Övriga förvaltningskostnader	-15 788	-33 559
Kreditupplysningar	-1 187	-3 825
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-52 346	-14 410
Telefon och porto	0	-1 085
Medlems- och föreningsavgifter	-5 034	0
Bankkostnader	-1 365	-1 800
Övriga externa kostnader	-63 984	0
Summa övriga externa kostnader	-796 264	-701 280

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-44 485	-44 485
Sociala kostnader	-13 977	-13 977
Summa personalkostnader	-58 462	-58 462

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-5 920 208	-5 920 208
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-5 920 208	-5 920 208

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Utdelning från Länsförsäkringar Älvsborg	3 882	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 882	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	5 427	114
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 427	114

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 957 932	-2 086 306
Övriga räntekostnader	-1 780	-2 112
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 959 712	-2 088 418

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	393 943 423	393 943 423
Mark	230 319 077	230 319 077
	624 262 500	624 262 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	624 262 500	624 262 500

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-10 380 639	-4 460 431
	-10 380 639	-4 460 431
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-5 920 208	-5 920 208
	-5 920 208	-5 920 208
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 300 847	-10 380 639
Restvärde enligt plan vid årets slut	607 961 653	613 881 861

Varav

Byggnader	377 642 576	383 562 784
Mark	230 319 077	230 319 077

Taxeringsvärden

Bostäder	203 000 000	203 000 000
Lokaler	28 172 000	28 172 000
	231 172 000	231 172 000

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Andelar i koncernföretag. Äger 100% av aktierna i Fallvatten 17 AB	389 788	289 788

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-631	33 787
Kundfordringar	475 000	483 881
Osäkra hyres- och kundfordringar	-475 000	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-631	517 668

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	48 005	45 285
Förutbetalt förvaltningsarvode	153 304	152 108
Förutbetald elavgift	0	105
Förutbetald kabel-tv-avgift	76 040	75 462
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	732	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	278 082	272 960

Not 15 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank bankkonto	95 789	62 093
Swedbank transaktionskonto	7 011 685	4 854 189
Summa kassa och bank	7 107 474	4 916 282

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	144 200 312	145 902 243
Kortfristig del av långfristig lån	-48 582 507	-48 118 345
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 856 652	-1 856 652
Långfristig skuld vid årets slut	93 761 153	95 927 246

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,48%	2022-03-25	48 582 507,00	0,00	618 884,00	47 963 623,00
SWEDBANK	1,66%	2024-03-25	48 582 507,00	0,00	618 884,00	47 963 623,00
SWEDBANK	0,87%	2025-04-25	48 737 229,00	0,00	464 163,00	48 273 066,00
Summa			145 902 243,00	0,00	1 701 931,00	144 200 312,00

*Senast kända räntesatser

Kommande verksamhetsår har föreningen lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förbättrats under året från 150% till 167%.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 856 652 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. ✎

Not 17 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	166 517	130 571
Tvistiga leverantörsskulder	-270	-270
Summa leverantörsskulder	166 247	130 301

Not 18 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	563 440	563 440
Summa skatteskulder	563 440	563 440

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	13 977
Upplupna räntekostnader	337 055	311 636
Upplupna driftskostnader	66 371	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 056	0
Upplupna elkostnader	72 188	41 869
Upplupna vattenavgifter	37 675	35 144
Upplupna värmekostnader	129 381	93 761
Upplupna revisionsarvoden	55 000	55 000
Upplupna styrelsearvoden	0	44 485
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	139 857	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 807
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	60
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	947 288	698 938
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 785 872	1 296 677

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Företagsinteckning	148 532 500	148 532 500

Not Eventualförpliktelser

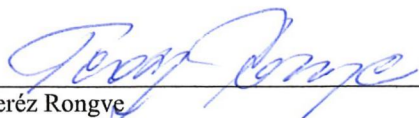
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser


Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång


Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.


Styrelsens underskrifter

Vällingby 2022-05-09
Ort och datum


Teréz Rongve



Carl Hassler


Junior Bakircakmak


Bengt Fridh

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022-05-09

KPMG AB


Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Wellingeby 1 i Vällingby Parkstad, org. nr 769631-5865

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Wellingeby 1 i Vällingby Parkstad för år 2021.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Wellingeby 1 i Vällingby Parkstad för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 9 maj - 2022

KPMG AB


Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor