



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Vällingbypennan



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vällingbypennan med säte i Stockholm org.nr. 769617-0146 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen innehar tomträtt till fastigheten Fyrfärgspennan 2 i Stockholms kommun.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fyrfärgspennan 2	1953-01-01	1950

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholm Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	garageplatser	0
66	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4283
7	lägenheter (hyresrätt)	324
1	lokaler (hyresrätt)	256
Totalt 77 objekt		4863

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 1 rok, 9 st 2 rok, 42 st 3 rok, 5 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Elisabeth Ingri Bäckström	Ordförande	2015-10-07	2022-07-05
Catrine Björkwald	Ordförande	2022-07-05	
Catrine Björkwald	Ledamot	2016-07-12	
Jennica Gustafsson	Ledamot	2016-07-04	2022-07-05
Fari Ghovanlou	Ledamot	2017-05-29	
André Declercq	Ledamot	2022-07-05	
My Rösmark	Ledamot	2022-07-05	
Pauline Olsson	Suppleant	2021-06-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Catrine Björkwald, My Rösmark och Pauline Olsson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Elisabeth Ingri Bäckström, Jennica Gustafsson, Fari Ghovanlou, Catrine Björkwald, André Declercq, My Rösmark.

Firman tecknas enligt ovan av Två ledamöter i förening.

Revisorer har varit: Carina Toresson, Toresson Revision AB.

Valberedning har varit: Ingen valberedning vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30. På stämman deltog 7 medlemmar varav 1 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Från den 1/1 2023 höjs avgiften med 7%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-30.

Under 2022 installerades en ny professionell tvättmaskin i tvättstugan. Det påbörjades även flertal åtgärder för att motverka skadedjurs påverkan på våra byggnader. Detta arbete fortsätter under 2023.

2023 genomförs en omfattande balkongrenovering på låghusets samtliga balkonger. I samband med detta byggs även nytt sophus för både hushållsavfall och matavfall till byggnad på Vittangigatan.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Omfattande fönsterrenovering av samtliga fönster i föreningen.
Ny hiss på Jämtlandsgatan.
Uppfräschning av gård där gammal byggnad revs och ny belysning installerades.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Fortsatt löpande underhåll av våra byggnader och gård.
Vi byter belysning i allmänna utrymmen löpande till energisnåla alternativ.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 89 och under året har det tillkommit 14 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 89.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	55	-29	106	90	50
Skuldsättning, kr/kvm	2 494	2 502	2 524	2 545	2 564
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	254	247	222	226	239
Driftskostnad, kr/kvm	783	878	743	689	714
Årsavgifter, kr/kvm	775	761	766	683	628
Totala intäkter, kr/kvm	876	876	880	810	794
Nettoomsättning, tkr	4 258	4 250	4 271	3 932	3 850
Resultat efter finansiella poster, tkr	-829	-4 123	-2 598	-1 400	-1 028
Soliditet, %	83	82	83	82	83

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)
Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	67 771 853	0	0	67 771 853
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	14 732 930	0	0	14 732 930
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	66 190	-31 000	0	35 190
S:a bundet eget kapital, kr	82 570 973	-31 000	0	82 539 973
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-14 547 987	-4 122 613	31 000	-18 639 600
Årets resultat, kr	-4 122 613	4 122 613	-828 905	-828 905
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-18 670 600	0	-797 905	-19 468 505
S:a eget kapital, kr	63 900 373	-31 000	-797 905	63 071 468

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 369 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 400 000 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-18 639 600
Årets resultat, kr	-828 905
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-19 468 505

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-2 403 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	134 509
Balanseras i ny räkning, kr	-21 736 996

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 258 018	4 249 554
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 679 816	-6 992 802
Övriga externa kostnader	Not 3	-159 948	-214 605
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-203 240	-201 467
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-871 865	-871 865
Summa rörelsekostnader		<u>-4 914 869</u>	<u>-8 280 739</u>
Rörelseresultat		-656 852	-4 031 185
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	15 828	8 605
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-187 881	-100 033
Summa finansiella poster		<u>-172 053</u>	<u>-91 428</u>
Årets resultat		-828 905	-4 122 613

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	<u>71 980 723</u>	<u>72 852 588</u>
		71 980 723	72 852 588
Summa anläggningstillgångar		<u>71 980 723</u>	<u>72 852 588</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		38 917	6 088
Övriga fordringar	Not 8	2 135 453	2 936 447
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>212 480</u>	<u>198 748</u>
		2 386 850	3 141 283
Kassa och bank	Not 10	2 188 953	2 174 441
Summa omsättningstillgångar		<u>4 575 802</u>	<u>5 315 723</u>
Summa tillgångar		<u>76 556 526</u>	<u>78 168 312</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	82 504 783	82 504 783
Yttre underhållsfond	35 190	66 190
	<u>82 539 973</u>	<u>82 570 973</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-18 639 600	-14 547 987
Årets resultat	-828 905	-4 122 613
	<u>-19 468 505</u>	<u>-18 670 600</u>
Summa eget kapital	<u>63 071 468</u>	<u>63 900 373</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 12 129 426	12 248 562
Leverantörsskulder	225 885	452 925
Skatteskulder	279 174	269 583
Övriga skulder	Not 13 124 723	124 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 725 850	1 172 146
	<u>13 485 058</u>	<u>14 267 939</u>
Summa skulder	<u>13 485 058</u>	<u>14 267 939</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>76 556 526</u>	<u>78 168 312</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-828 905	-4 122 613
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	871 865	871 865
Kassaflöde från löpande verksamhet	42 960	-3 250 748
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-46 599	-6 933
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-663 745	713 264
Kassaflöde från löpande verksamhet	-667 384	-2 544 417
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-119 136	-110 046
Inbetalda insatser	0	2 250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-119 136	2 139 954
Årets kassaflöde	-786 520	-404 463
Likvida medel vid årets början	5 110 440	5 514 903
Likvida medel vid årets slut	4 323 921	5 110 440

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,1% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 5% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 319 056	3 283 823
Hyror	890 700	916 682
Bredband	552	552
Övriga intäkter	47 710	74 121
Bruttoomsättning	<u>4 258 018</u>	<u>4 275 178</u>
Avgifts- och hyresbortfall	0	-25 624
	4 258 018	4 249 554
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	377 306	612 151
Reparationer	860 557	1 021 129
El	161 912	99 856
Uppvärmning	853 633	899 519
Vatten	219 571	200 336
Sophämtning	199 953	181 799
Fastighetsförsäkring	58 448	56 177
Kabel-TV och bredband	70 849	89 590
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	142 558	136 616
Förvaltningsarvoden	234 262	247 304
Tomträttsavgäld	337 400	323 400
Övriga driftkostnader	28 858	16 347
Planerat underhåll	134 509	3 108 577
	<u>3 679 816</u>	<u>6 992 802</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	11 518	13 069
Administrationskostnader	122 600	128 226
Extern revision	19 000	18 980
Konsultkostnader	0	47 570
Medlemsavgifter	6 830	6 760
	<u>159 948</u>	<u>214 605</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	154 650	153 300
Sociala avgifter	48 590	48 167
	<u>203 240</u>	<u>201 467</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	981	1 800
Övriga ränteintäkter	14 847	6 805
	<u>15 828</u>	<u>8 605</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	186 086	98 112
Övriga räntekostnader	1 795	1 921
	<u>187 881</u>	<u>100 033</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	81 399 348	81 399 348
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 399 348	81 399 348
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-8 546 760	-7 674 895
Årets avskrivningar	-871 865	-871 865
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 418 625	-8 546 760
Utgående redovisat värde	71 980 723	72 852 588
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	91 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 519 000	2 071 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	32 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	794 000	794 000
Summa taxeringsvärde	126 313 000	72 865 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	485	447
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 134 968	2 936 000
	2 135 453	2 936 447
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	212 480	198 748
	212 480	198 748
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10 Kassa och bank		
SBAB	2 188 953	2 174 441
	2 188 953	2 174 441

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 11	Skulder till kreditinstitut					
			Nästa års			
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	amortering
	SBAB	21311022	2,58%	2023-07-06	3 310 433	81 370
	SBAB	21311111	3,17%	2023-05-16	8 818 993	47 613
					12 129 426	128 983
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					11 484 511
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				36 000 000	36 000 000
Not 12	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld, lån som omsätts under nästa år				12 000 443	12 129 419
	Kortfristig del av långfristig skuld, amortering nästa år				128 983	119 143
					12 129 426	12 248 562
Not 13	Övriga skulder					
	Inre fond				124 723	124 723
					124 723	124 723
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				341 169	362 953
	Övriga upplupna kostnader				384 681	809 193
					725 850	1 172 146

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 15	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
André Declercq

.....
Catrine Björkwald

.....
Fari Ghovanlou

.....
My Rösmark

Min revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Carina Toresson
Toresson Revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Vällingbypennan, org.nr 769617-0146.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Vällingbypennan för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens
övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen
upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt
årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den
interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att
upprätta en årsredovisning som inte innehåller några
väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på
oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland 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 BRF
Vällingbypennan för räkenskapsåret 2022 samt av
förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst
eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisors sed 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:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

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

Stockholm / 2023

Carina Toresson

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Vällingbypennan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CATRINE BJÖRKWALD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 10:56:21



FARI GHOVANLOU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 18:43:46



ANDRÉ DECLERCQ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 12:45:11



MY RÖSMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 11:02:52



CARINA TORESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 15:57:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Vällingbypennan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARINA TORESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-10 kl. 15:58:08



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.