



## ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Vällingbypennan



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vällingbypennan med säte i Stockholm org.nr. 769617-0146 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### 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

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Fyrfärgspennan 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2030-07-01	1950

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholm Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
3	garageplatser	0
66	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 316
7	lägenheter (hyresrätt)	324
2	lokaler (hyresrätt)	256
<b>Totalt 78 objekt</b>		<b>4 896</b>

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.
Stefan Johansson	Ordförande	2023-07-12	
Catrine Björkwald	Ordförande	2022-07-05	2023-07-12
Catrine Björkwald	Ledamot	2016-07-12	
James Nash	Ledamot	2023-07-12	
Fari Ghovanlou	Ledamot	2017-05-29	
André Declercq	Ledamot	2022-07-05	
My Rösmark	Ledamot	2022-07-05	2023-07-12
Pauline Olsson	Suppleant	2021-06-07	2023-07-12
Emma Gnipe	Suppleant	2023-07-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Johansson, André Declercq, Fari Ghovanlou och Emma Gnipe.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: David Walman, Rävissor AB

Valberedning har varit: Barbro Ingemarsson, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar varav 1 fullmakt.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes från 1 januari 2023 med 7%.

Årsavgiften kommer att höjas från 1 januari 2024 med 20%.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under okotbermånad 2023.

Under 2023 har fortsatta åtgärder gjorts för att motverka skadedjurs påverkan på våra byggnader. Vi har bland annat tätat våra fastigheter med nät mm vid ventilationsluckor.

En omfattande balkongrenovering på låghusets samtliga balkonger har genomförts och är nu färdig. Då byggdes även nytt sophus för både hushållsavfall och matavfall till byggnad på Vittangigatan.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2019: Ny hiss på Jämtlandsgatan.

2021: Omfattande fönsterrenovering.

2022: Uppfräschning av gård där gammal byggnad revs och ny belysning installerades.

2023: Renovering av alla balkonger på låghuset.

#### 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.

Föreningen planerar att söka gemensamt bygglov för inglasning av balkonger.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 89 och under året har det tillkommit 4 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 87.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	13	55	-29	106	90
Skuldsättning, kr/kvm	2 451	2 494	2 502	2 524	2 545
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 780	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	276	254	247	222	226
Årsavgifter, kr/kvm	823	775	761	766	683
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	930	876	876	880	810
Nettoomsättning, tkr	4 531	4 258	4 250	4 271	3 932
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 170	-829	-4 123	-2 598	-1 400
Soliditet, %	82	83	82	83	82

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

#### I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

#### Upplysning vid förlust- negativt resultat

Årets negativa resultat beror främst på stora underhållskostnader för balkongprojektet som avklarats under räkenskapsåret. Eftersom föreningen följer K2-regelverket kan en sådan underhållskostnad inte föras om till en anläggningstillgång och linjärt skrivas av under balkongernas verkliga nyttjandeperiod. Detta medför att hela underhållskostnaden istället kostnadsförs och får ett direkt utslag över resultaträkningen för räkenskapsår 2023. En annan väsentlig bidragande faktor till att årets resultat visar negativt är ökade räntekostnader på föreningens samtliga banklån.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 13kr/m<sup>2</sup>.

För att möta ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 20%.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	67 771 853	0	0	67 771 853
Upplåtelseavgifter, kr	14 732 930	0	0	14 732 930
Underhållsfond, kr	35 190	2 268 491	0	2 303 681
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>82 539 973</b>	<b>2 268 491</b>	<b>0</b>	<b>84 808 464</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-18 639 600	-828 905	-2 268 491	-21 736 996
Årets resultat, kr	-828 905	828 905	-4 170 309	-4 170 309
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-19 468 505</b>	<b>0</b>	<b>-6 438 800</b>	<b>-25 907 305</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>63 071 468</b>	<b>2 268 491</b>	<b>-6 438 800</b>	<b>58 901 159</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 403 000 kr samt ianspråktagande skett med 134 509kr.

## 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	-21 736 996
Årets resultat, kr	-4 170 309
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-25 907 305</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 690 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	55 983
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-27 541 322</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 530 852	4 252 863
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 527	5 155
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>4 555 379</b>	<b>4 258 018</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-6 928 579	-3 624 086
Övriga externa kostnader	Not 5	-197 797	-215 678
Personalkostnader	Not 6	-207 637	-203 240
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-872 087	-871 865
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-8 206 100</b>	<b>-4 914 869</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 650 721</b>	<b>-656 852</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	16 675	15 828
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-536 263	-187 881
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-519 588</b>	<b>-172 053</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 170 309</b>	<b>-828 905</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 170 309</b>	<b>-828 905</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 170 309</b>	<b>-828 905</b>

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 71 108 636 71 980 723

*Summa Materiella anläggningstillgångar***71 108 636 71 980 723****Summa Anläggningstillgångar****71 108 636 71 980 723**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

351 459 38 917

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 761 942 2 135 453

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 115 547 212 480

*Summa Kortfristiga fordringar***1 228 948 2 386 850**

#### Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12 17 096 2 188 953

*Summa Kassa och bank***17 096 2 188 953****Summa Omsättningstillgångar****1 246 044 4 575 802****Summa Tillgångar****72 354 680 76 556 526**



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	82 504 783	82 504 783
Fond för yttre underhåll	2 303 681	35 190
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>84 808 464</b>	<b>82 539 973</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-21 736 996	-18 639 600
Årets resultat	-4 170 309	-828 905
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-25 907 305</b>	<b>-19 468 505</b>

### Summa Eget kapital

**58 901 159**      **63 071 468**

### Skulder

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	12 000 451	12 129 426
Leverantörsskulder		143 717	225 885
Skatteskulder		293 144	279 174
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	133 361	133 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	882 848	717 212
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>13 453 521</b>	<b>13 485 058</b>

### Summa Skulder

**13 453 521**      **13 485 058**

### Summa Eget kapital och skulder

**72 354 680**      **76 556 526**

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -3 650 721 -656 852

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 872 087 871 865

### Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

**872 087 871 865**

Erhållen ränta 16 675 15 828

Erlagd ränta -536 263 -187 881

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**-3 298 222 42 960**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -238 644 -46 599

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 97 438 -663 745

### Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

**-141 207 -710 344**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**-3 439 428 -667 384**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 0

### Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

**0 0**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -128 975 -119 136

### Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**-128 975 -119 136**

## Årets kassaflöde

**-3 568 403 -786 520**

Likvida medel vid årets början **4 323 921 5 110 440**

Likvida medel vid årets slut **755 518 4 323 921**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Mark skrivs inte av.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Resultaträkning**

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 551 268	3 319 056
	Hyror bostäder	432 030	413 400
	Hyror lokaler	471 792	425 592
	Hyror garage och parkeringsplatser	28 800	28 800
	Hyror informationsöverföring	552	552
	Övriga primära intäkter	46 410	65 463
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>4 530 852</b>	<b>4 252 863</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>4 530 852</b>	<b>4 252 863</b>

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	24 527	5 155
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>24 527</b>	<b>5 155</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-329 822	-288 954
	Snö och halk-bekämpning	-81 376	-88 352
	Reparationer	-716 263	-804 557
	Planerat underhåll	-3 362 291	-134 509
	Försäkringsskador	-29 504	-56 000
	EI	-116 900	-161 912
	Uppvärmning	-965 675	-853 633
	Vatten	-269 601	-219 571
	Sophämtning	-198 089	-199 953
	Fastighetsförsäkring	-64 284	-58 448
	Kabel-TV och bredband	-76 004	-70 849
	Fastighetskatt och fastighetsavgift	-149 127	-142 558
	Förvaltningsavtalskostnader	-218 295	-207 390
	Tomträttsavgäld	-351 350	-337 400
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-6 928 579</b>	<b>-3 624 086</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 000	-11 518
	Administrationskostnader	-105 160	-125 336
	Extern revision	-24 375	-19 000
	Medlemsavgifter	-6 930	-6 830
	Föreningsverksamhet	-32 512	-18 173
	Övriga förvaltningskostnader	-27 820	-34 821
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-197 797</b>	<b>-215 678</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-158 000	-154 650
	Sociala avgifter	-49 637	-48 590
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-207 637</b>	<b>-203 240</b>

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	482	981
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	16 193	14 847
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>16 675</b>	<b>15 828</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-533 560	-186 086
	Övriga räntekostnader	-2 703	-1 795
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-536 263</b>	<b>-187 881</b>
Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	81 191 702	81 191 702
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	207 646	207 646
	Årets investeringar	0	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>81 399 348</b>	<b>81 399 348</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 418 625	-8 546 760
	Årets avskrivningar	-872 087	-871 865
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-10 290 712</b>	<b>-9 418 625</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>71 108 636</b>	<b>71 980 723</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	91 000 000	91 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 519 000	2 519 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	32 000 000	32 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	794 000	794 000
	<i>Summa</i>	<b>126 313 000</b>	<b>126 313 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	36 000 000	36 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	<b>36 000 000</b>	<b>36 000 000</b>
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	738 422	2 134 968
	Övriga fordringar	23 520	485
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>761 942</b>	<b>2 135 453</b>

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	115 547	212 480
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>115 547</b>	<b>212 480</b>

Not 12	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

*Kassa och bank*

Bankkonto 3	17 096	2 188 953
<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>17 096</b>	<b>2 188 953</b>

Not 13	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	5,08%	2024-02-16	8 771 377	50 534
SBAB	4,97%	2024-01-08	3 229 074	86 353
			<b>12 000 451</b>	<b>136 887</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	12 000 451
Kortfristig del	12 000 451

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

*Övriga skulder*

Inre fond	124 723	124 723
Övriga kortfristiga skulder	8 638	8 638
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>133 361</b>	<b>133 361</b>

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	386 062	332 531
Övriga upplupna kostnader	496 786	384 681
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>882 848</b>	<b>717 212</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vällingbypennan  
769617-0146**

## **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vällingbypennan för år 2023.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vällingbypennan för år 2023.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

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

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Vällingbypennan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**STEFAN JOHANSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-06-10 kl. 16:07:56



**FARI GHOVANLOU**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-10 kl. 19:14:52



**JAMES NASH**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-10 kl. 20:32:06



**ANDRÉ DECLERCQ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-10 kl. 18:23:08



**CATRINE BJÖRKWALD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-06-10 kl. 18:30:44



**DAVID WALMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-11 kl. 23:28:34



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Vällingbypennan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**DAVID WALMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-11 kl. 23:28:24



# 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.