



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Vällingbypennan

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vällingbypennan med säte i Stockholm org.nr. 769617-0146 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 Brandkontoret. I försäkringen via Volante Underwriting Sweden AB ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m²
1	förråd	0
4	garageplatser	0
67	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 385
7	lägenheter (hyresrätt)	324
2	lokaler (hyresrätt)	256
Totalt 81 objekt		4 965

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 1 rok, 9 st 2 rok, 43 st 3 rok, 5 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Stefan Johansson	Ordförande	2023-07-12	2024-07-29
Stefan Johansson	Ledamot	2024-04-01	2024-04-01
Catrine Björkwald	Ordförande	2024-07-29	
Catrine Björkwald	Ledamot	2011-07-11	
James Nash	Ledamot	2023-07-12	
Barbro Ingemarsson	Ledamot	2024-07-29	
Fari Ghovanlou	Ledamot	2017-05-29	2024-07-29
André Declercq	Ledamot	2022-07-05	2024-07-29
Emma Gnipe	Ledamot	2024-07-29	
Emma Gnipe	Suppleant	2023-07-12	2024-07-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Catrine Björkwald och James Nash.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Anders Von Scheele, Råvisor AB.

Valberedning har varit: Fredrik Rindesparr och Holger Löverstad, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÅKENS KAPSÅRET

Årsavgiften höjdes från 1 januari 2024 med 20%.

Årsavgiften kommer att höjas från 1 januari 2025 med 8%.

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 september månad 2024.

Under 2024 har vi fått in en ny hyresgäst i vår lokal på Vittangigatan.

Föreningens lån har satts om till bättre ränta.

Nytt fibernät har installerats i fastigheten för alla boende under hösten 2024.

En hyresrätt har ombildats till bostadsrätt och försålts med tillträde i januari 2025.

En uppgradering av elen har startats för låghusen på Vittangigatan. Ytterligare etapper kommer att genomföras under 2025.

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.

Underhåll av hissen kommer att genomföras under 2025.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 87 och under året har det tillkommit 10 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	-73	13	55	-29	106
Skuldsättning, kr/kvm	2 603	2 451	2 494	2 502	2 524
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 947	2 780	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	311	276	254	247	222
Årsavgifter, kr/kvm	972	823	775	761	766
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	78	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 027	930	876	876	880
Nettoomsättning, tkr	4 858	4 531	4 258	4 250	4 271
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 669	-4 170	-829	-4 123	-2 598
Soliditet, %	79	82	83	82	83

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 200 421 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till -73 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 8% 2025-01-01.

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	186 000	67 957 853
Upplåtelseavgifter, kr	14 732 930	0	0	14 732 930
Underhållsfond, kr	2 303 681	1 634 017	0	3 937 698
S:a bundet eget kapital, kr	84 808 464	1 634 017	186 000	86 628 481
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-21 736 996	-4 170 309	-1 634 017	-27 541 322
Årets resultat, kr	-4 170 309	4 170 309	-1 668 655	-1 668 655
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-25 907 305	0	-3 302 672	-29 209 977
S:a eget kapital, kr	58 901 159	1 634 017	-3 116 672	57 418 504

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 690 000 kr samt ianspråktagande skett med 55 983 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	-27 541 322
Årets resultat, kr	-1 668 655
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-29 209 977

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-2 189 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	677 153
Balanseras i ny räkning, kr	-30 721 824

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	4 858 474	4 530 852
Övriga rörelseintäkter		241 175	24 527
Summa Rörelseintäkter		5 099 649	4 555 379

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-4 609 405	-6 928 579
Övriga externa kostnader	Not 4	-424 880	-197 797
Personalkostnader	Not 5	-299 369	-207 637
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-871 643	-872 087
Summa Rörelsekostnader		-6 205 297	-8 206 100

Rörelseresultat

-1 105 649
-3 650 721

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 672	16 675
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-564 678	-536 263
Summa Finansiella poster		-563 006	-519 588

Resultat efter finansiella poster

-1 668 655
-4 170 309

Resultat före skatt

-1 668 655
-4 170 309

Årets resultat

-1 668 655
-4 170 309

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	70 236 994	71 108 636
Summa Materiella anläggningstillgångar		70 236 994	71 108 636
Summa Anläggningstillgångar		70 236 994	71 108 636

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		250 664	351 459
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 663 254	761 942
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		275 748	115 547
Summa Kortfristiga fordringar		2 189 666	1 228 948

Kassa och bank

Kassa och bank		17 639	17 096
Summa Kassa och bank		17 639	17 096

Summa Omsättningstillgångar		2 207 305	1 246 044
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		72 444 298	72 354 680
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	82 690 783	82 504 783
Fond för yttre underhåll	3 937 698	2 303 681
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	86 628 481	84 808 464

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-27 541 322	-21 736 996
Årets resultat	-1 668 655	-4 170 309
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-29 209 977	-25 907 305

Summa Eget kapital**57 418 504 58 901 159**

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	12 922 551	12 000 451
Leverantörsskulder		638 377	143 717
Skatteskulder		301 247	293 144
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	228 597	133 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	935 022	882 848
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		15 025 794	13 453 521

Summa Skulder**15 025 794 13 453 521****Summa Eget kapital och skulder****72 444 298 72 354 680**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 105 649	-3 650 721
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	871 643	872 087
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	871 643	872 087
Erhållen ränta	1 672	16 675
Erlagd ränta	-561 592	-536 263
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-793 926	-3 298 222
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-53 582	-238 644
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	647 087	97 438
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	593 505	-141 207
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-200 421	-3 439 428
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	186 000	0
Upptagna lån	1 000 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-77 900	-128 975
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 108 100	-128 975
Årets kassaflöde	907 679	-3 568 403
Likvida medel vid årets början	755 518	4 323 921
Likvida medel vid årets slut	1 663 197	755 518

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

Definitioner nyckeltal

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: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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 BFAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 226	-1 000
	Administrationskostnader	-253 738	-105 160
	Extern revision	-16 550	-24 375
	Medlemsavgifter	-6 930	-6 930
	Föreningsverksamhet	-5 507	-32 512
	Övriga förvaltningskostnader	-133 930	-27 820
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-424 880	-197 797
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-229 200	-158 000
	Sociala avgifter	-70 169	-49 637
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-299 369	-207 637
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-861 260	-861 705
	Avskrivning på markanläggning	-10 382	-10 382
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-871 643	-872 087
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	259	482
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 413	16 193
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 672	16 675
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-558 522	-533 560
	Övriga räntekostnader	-6 156	-2 703
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-564 678	-536 263

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	81 191 702	81 191 702
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	207 646	207 646
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	81 399 348	81 399 348

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-10 290 712	-9 418 625
Årets avskrivningar	-871 643	-872 087
Summa Ackumulerade avskrivningar	-11 162 354	-10 290 712

Utgående redovisat värde

70 236 994	71 108 636
-------------------	-------------------

Taxeringsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
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
Summa	126 313 000	126 313 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	36 000 000	36 000 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	36 000 000	36 000 000

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 645 558	738 422
Övriga fordringar	17 696	23 520
Summa Övriga fordringar	1 663 254	761 942

Not 11	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	3,77%	2025-12-02	1 000 000	0
SBAB	3,7%	2025-05-16	8 758 870	0
SBAB	4,03%	2025-07-08	3 163 681	88 933
			12 922 551	88 933

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	12 922 551
Kortfristig del	12 922 551

Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	100 000	0
	Inre fond	124 723	124 723
	Övriga kortfristiga skulder	3 874	8 638
	<i>Summa Övriga skulder</i>	228 597	133 361
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	370 823	386 062
	Upplupna räntekostnader	3 086	0
	Övriga upplupna kostnader	561 113	496 786
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	935 022	882 848

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 **Brf Vällingbypennan** för år 2024.

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 våra 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 2024-12-31 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 **Brf Vällingbypennan** för år 2024.

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.

Den dag som framgår av min digitala underskrift

Anders von Scheele
Revisor
Rävisor AB

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Vällingbypennan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CATRINE BJÖRKWALD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 17:30:08



JAMES NASH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 07:41:38



BARBRO INGEMARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 17:44:10



EMMA GNIPE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 17:18:03



ANDERS VON SCHEELE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 12:05:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Vällingbypennan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS VON SCHEELE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 12:06:13



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.