

Årsredovisning

BRF Våmbsjön
Org nr: 716421-0515

2019-01-01 – 2019-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Balansräkning	9
Noter	10

Bilagor

Nyckeltal

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Våmbsjön får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-06-19. Nuvarande stadgar registrerades 2019-01-03.

Årets resultat är något lägre än föregående år beroende på högre räntekostnader m.a.a av nytt lån under hösten 2018. Avskrivningskostnaderna har också ökat m.a.a ersättningskomponent för balkonger. Driftkostnaderna är i nivå med föregående år.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 854 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 030 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 150 m², vilket motsvarar 2,02 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Våmbsjön 1 i Stockholms kommun. På fastigheten finns byggnader med 119 lägenheter och 9 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1952. Fastighetens adresser är Malgomajvägen 2-6, Svärdlångsvägen 45-55 och Skäldervikspan 1-11 i Årsta.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller till 2020-12-31 med en årligt avgift på 483 000 kr. Fr o m 2021-01-01 kommer den årliga avgiften bli 1 062 000 kr. De första fyra åren är avgiften nedsatt till, för 2021 721 000 kr, för 2022 807 000 kr, för 2023 893 100 kr och för 2024 979 100 kr.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa	Lokaler	Garage	P-platser
20	52	40	7	119	9	10	26
Bostäder bostadsrätt				6 659 m ²			
Bostäder hyresrätt				255 m ²			
Lokaler hyresrätt				509 m ²			
Årets taxeringsvärde				192 119 000 kr			
Föregående års taxeringsvärde				136 721 000 kr			

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Snöröjning
Riksbyggen	Trädgårsskötsel
Driftia Förvaltning AB	Fastighetsskötsel
Erkinsson AB	Trappstädning
Inspecta Sweden	Hissbesiktning
Telenor Sverige AB	Kabel-TV
Entema AB	Tvättstugeutrustning
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Ownit	Bredband
Energikundservice Sverige	El
Switch Nordic Green AB	El

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll:

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 197 tkr och planerat underhåll för 106 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan:

Föreningen uppdaterar sin underhållsplan årligen. Utefter faktiska behov och ytterligare besiktningar tillsammans med sakkunnig entreprenör revideras underhållsplanen av styrelsen. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast november 2019 och visar på ett initialt underhålls- investeringsbehov på 33 244 tkr på 10 år. Planen kommer över tid att revideras ytterligare utifrån faktiskt skick på fastigheten. Avsättning för verksamhetsåret till underhållsfonden har skett med 300 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Ny parkeringsanläggning	2007	
Dränering och omläggning rör	2011	
Byte tvättmaskin	2014	
Stamspolning	2014	
Byte tvättmaskin och tumlare	2015	
Byte entrépartier	2015	
Byte slagportar till garage	2016	
Byte tvättmaskin	2017	
Obligatorisk ventilationskontroll	2017	
Byte el-stigare	2017	



Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installation radonsug	78 tkr
Byte torkskåp	28 tkr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning trapphus	2020	
Hissrenovering	2020	
Fasad- och fönsterrenovering	2022-2023	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Emma Jonsson	Ordförande	2021
Albin Hansson	Vice ordförande	2020
Johan Gjersvold	Sekreterare	2020
Victor Bäckstrand	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingalill Abrahamsson	Suppleant	2020
Tiit Pädam	Suppleant	2020
Maria Persson	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gotting Revision AB	Auktoriserad revisor	2020
Martina Everskog	Förtroendevald revisor	2020
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gotting Revision AB	Auktoriserad revisor	2020
Eva Grönvall	Förtroendevald revisor	2020
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sirje Pädam		2020
Emilina Franzén		2020
Jessica Hansson		2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året färdigställt balkongrenovering till en kostnad av 7 983 tkr. Kostnaden är aktiverad enligt K3:s regler för ersättningskomponenter och kommer att skrivas av enligt bedömd nyttjandeperiod 50 år.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 162 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 161 personer.

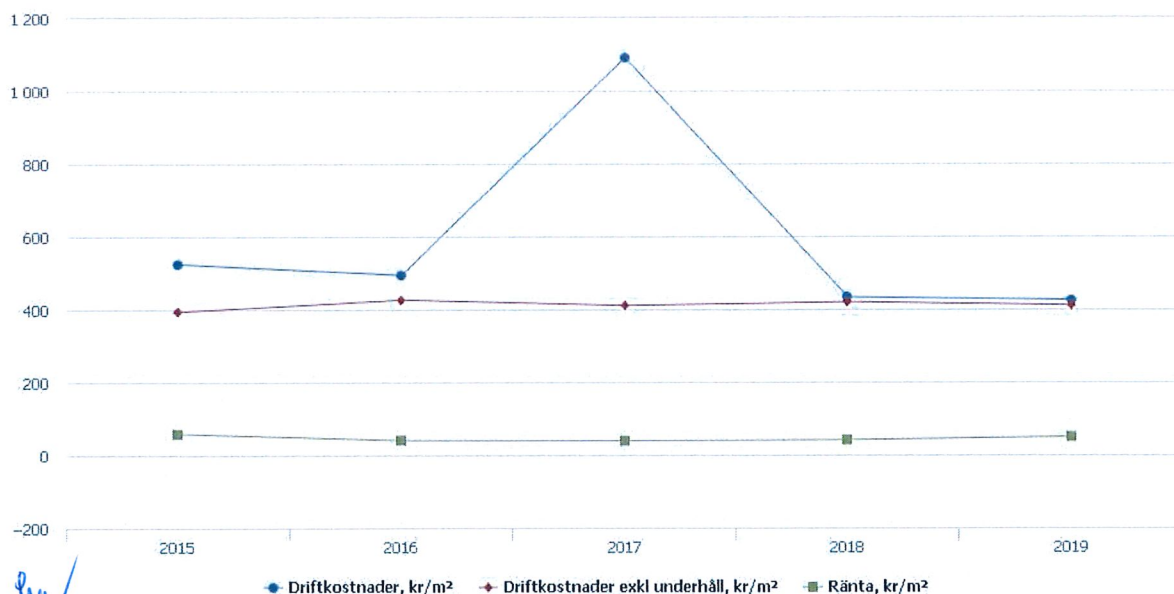
Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2018-01-01 då avgifterna höjdes med 3%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom fyra som upplåts med hyresrätt. Under verksamhetsåret 2020 kommer en av hyreslägenheterna att upplåtas med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 148	6 160	5 960	5 932	5 845
Resultat efter finansiella poster	176	335	-3 786	785	406
Resultat exklusive avskrivningar	2 030	2 145	-3 008	1 661	1 282
Balansomslutning	112 608	114 048	106 346	110 522	109 674
Soliditet %	74	73	78	78	78
Likviditet %	426	329	310	496	485
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	788	788	765	765	753
Driftkostnader, kr/m ²	425	434	1 091	494	524
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	411	420	411	426	394
Ränta, kr/m ²	49	41	39	40	58
Underhållsfond, kr/m ²	285	259	232	671	510
Lån, kr/m ²	3 792	3 820	3 033	3 056	3 076



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	56 817 804	24 979 202	1 923 529	-965 113	335 493
Disposition enl. årsstämmobeslut				335 493	-335 493
Reservering underhållsfond			300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-106 406	106 406	
Årets resultat					175 606
Vid årets slut	56 817 804	24 979 202	2 117 123	823 213	175 606

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-629 619
Årets resultat	175 606
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	106 406
Summa	-647 607

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-647 607**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 147 758	6 160 101
Övriga rörelseintäkter	Not 3	325 101	367 615
Summa rörelseintäkter		6 472 859	6 527 716
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 158 052	-3 225 124
Övriga externa kostnader	Not 5	-795 669	-740 775
Personalkostnader	Not 6	-141 283	-124 716
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 853 986	-1 809 380
Summa rörelsekostnader		-5 948 990	-5 899 994
Rörelseresultat		523 868	627 722
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 868	10 665
Räntekostnader och liknande resultatposter		-361 130	-302 893
Summa finansiella poster		-348 262	-292 228
Resultat efter finansiella poster		175 606	335 493
Årets resultat		175 606	335 493



Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	106 760 076	100 631 062
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 9	0	4 200 000
Summa materiella anläggningstillgångar		106 760 076	104 831 062
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	100	100
Summa finansiella anläggningstillgångar		100	100
Summa anläggningstillgångar		106 760 176	104 831 162
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 966	60
Övriga fordringar	Not 11	68 749	70 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	346 979	204 020
Summa kortfristiga fordringar		417 694	274 110
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	5 430 417	8 942 316
Summa kassa och bank		5 430 417	8 942 316
Summa omsättningstillgångar		5 848 111	9 216 426
Summa tillgångar		112 608 287	114 047 588



Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	81 797 006	81 797 006	
Fond för yttre underhåll	2 117 124	1 923 529	
Summa bundet eget kapital	83 914 130	83 720 535	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-823 213	-965 113	
Årets resultat	175 606	335 493	
Summa fritt eget kapital	-647 607	-629 619	
Summa eget kapital	83 266 523	83 090 916	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	27 969 131	28 151 508
Summa långfristiga skulder		27 969 131	28 151 508
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	182 362	179 901
Leverantörsskulder	Not 15	339 017	182 302
Skatteskulder		7 459	0
Övriga skulder	Not 16	9 463	10 277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	834 333	2 432 684
Summa kortfristiga skulder		1 372 633	2 805 164
Summa eget kapital och skulder		112 608 287	114 047 588



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Komponenter	Avskrivningsplan	Antal år
Stomme och grund	Linjär	120 år
Stammar, sanitet	Linjär	50 år
Elstammar	Linjär	45 år
Fasader	Linjär	50 år
Balkonger	Linjär	50 år
Fönster	Linjär	40 år
Tak	Linjär	40 år
Hissar	Linjär	40 år
Styr- och övervakning	Linjär	15 år
Ventilation	Linjär	25 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 246 436	5 246 436
Hyor, bostäder	357 912	351 117
Hyor, lokaler	327 376	328 524
Hyor, garage	108 872	108 678
Hyor, p-platser	163 280	162 240
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-7 847
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-26 400	-25 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-858
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-13 872	-12 480
Rabatter	-25 354	0
Bränsleavgifter, bostäder	9 508	9 491
Summa nettoomsättning	6 147 758	6 160 101

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	256 944	260 584
Övriga avgifter	3 270	3 814
Övriga ersättningar	31 558	21 333
Fakturerade kostnader	1 620	2 510
Återvunna fordringar	4 859	0
Övriga rörelseintäkter	26 849	43 774
Försäkringsersättningar	0	35 600
Summa övriga rörelseintäkter	325 101	367 615



Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-106 406	-105 546
Reparationer	-197 319	-232 456
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-195 053	-186 313
Tomträttsavgäld	-483 000	-483 000
Försäkringspremier	-110 989	-107 812
Kabel- och digital-TV	-137 489	-136 401
Systematiskt brandskyddsarbete	-22 416	-10 321
Obligatoriska besiktningar	0	-4 823
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 770	-1 695
Snö- och halkbekämpning	-82 556	-111 456
Förbrukningsinventarier	-5 112	-710
Vatten	-168 454	-166 034
Fastighetsel	-115 612	-120 127
Uppvärmning	-1 227 032	-1 275 034
Sophantering och återvinning	-59 125	-42 812
Förvaltningsarvode drift	-245 718	-240 583
Summa driftkostnader	-3 158 052	-3 225 124

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-490 971	-481 547
IT-kostnader	-184 958	-182 129
Arvode, yrkesrevisor	-15 262	-16 313
Övriga förvaltningskostnader	-45 556	-21 598
Kreditupplysningar	-3 898	-2 913
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 439	-22 399
Konsultarvoden	-1 488	0
Bankkostnader	-1 550	0
Övriga externa kostnader	-18 547	-13 875
Summa övriga externa kostnader	-795 669	-740 775

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-104 002	-89 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-5 000
Sociala kostnader	-31 281	-29 816
Summa personalkostnader	-141 283	-124 716



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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 853 986	-1 809 380
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 853 986	-1 809 380

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	109 029 591	109 029 591
Markanläggning	990 000	990 000
Markinventarier	471 661	471 661
	110 491 252	110 491 252
Årets anskaffningar		
Byggnader	7 983 000	0
	7 983 000	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	118 474 252	110 491 252
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 398 529	-6 589 149
Markanläggningar	-990 000	-990 000
Markinventarier	-471 661	-471 661
	-9 860 190	-8 050 810
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 853 986	-1 809 380
	-1 853 986	-1 809 380
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 714 176	-9 860 190
Restvärde enligt plan vid årets slut	106 760 076	100 631 062
Varav		
Byggnader	106 760 076	100 631 062
Taxeringsvärden		
Bostäder	189 000 000	134 000 000
Lokaler	3 119 000	2 721 000
Totalt taxeringsvärde	192 119 000	136 721 000
<i>varav byggnader</i>	<i>93 837 000</i>	<i>70 847 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>98 282 000</i>	<i>65 874 000</i>

Not 9 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets slut, Balkongrenovering	0	4 200 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	100	100
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	100	100

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	1 281
Skattekonto	68 749	68 749
Summa övriga fordringar	68 749	70 030

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	46 800	45 470
Förutbetalda driftkostnader	0	11 729
Förutbetalt förvaltningsarvode	89 909	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 084	22 203
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	45 453	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 983	3 868
Förutbetald tomträttsavgäld	120 750	120 750
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	346 979	204 020

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel, SBAB	4 456 739	3 044 022
Transaktionskonto, Swedbank	973 678	5 898 295
Summa kassa och bank	5 430 417	8 942 316



Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	28 151 493	28 331 409
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-182 362	-179 901
Långfristig skuld vid årets slut	27 969 131	28 151 508

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,60%	2020-09-18	13 080 381,00	0,00	0,00	13 080 381,00
SBAB	0,89%	2021-01-04	5 901 528,00	0,00	29 916,00	5 871 612,00
SBAB	1,22%	2022-05-10	3 349 500,00	0,00	150 000,00	3 199 500,00
SBAB	0,94%	2023-10-11	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
Summa			28 331 409,00	0,00	179 916,00	28 151 493,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 179 901 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 200 000 kr årligen.

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld för moms	9 463	10 217
Avräkning hyror och avgifter	0	60
Summa övriga skulder	9 463	10 277

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	21 796	21 213
Upplupna elkostnader	7 405	12 256
Upplupna vattenavgifter	33 788	0
Upplupna värmekostnader	153 329	175 221
Upplupna kostnader för renhållning	11 204	9 558
Upplupna revisionsarvoden	15 700	16 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	18 309	1 755 403
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	572 802	443 033
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	834 333	2 432 684

Not 17 Ställda säkerheter

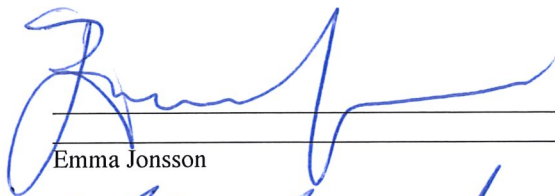
	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	48 475 000	48 475 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

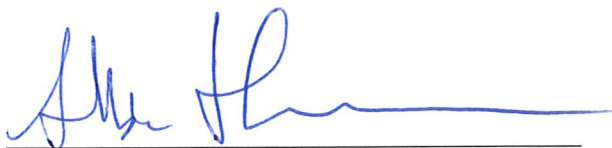
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

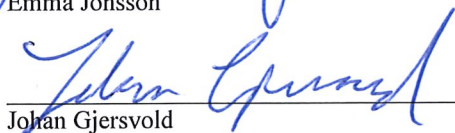
Årsta 2020 - 03-10



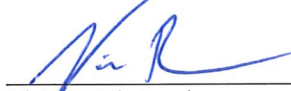
Emma Jonsson



Albin Hansson

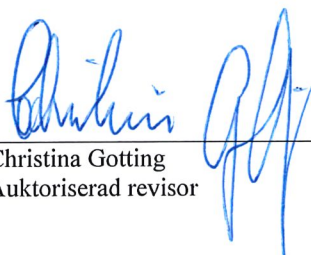


Johan Gjersvold

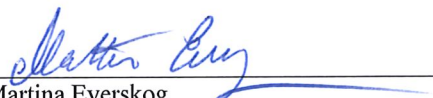


Victor Bäckstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 04-27



Christina Gotting
Auktoriserad revisor



Martina Everskog
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Våmbsjön
Org nr 716421-0515

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Våmbsjön för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen fattat beslut att likvidera föreningen.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.



- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Våmbsjön för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

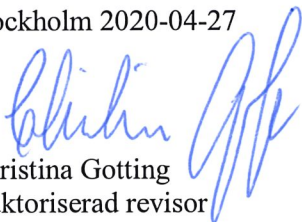
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

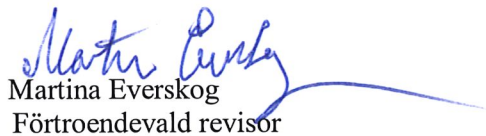
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

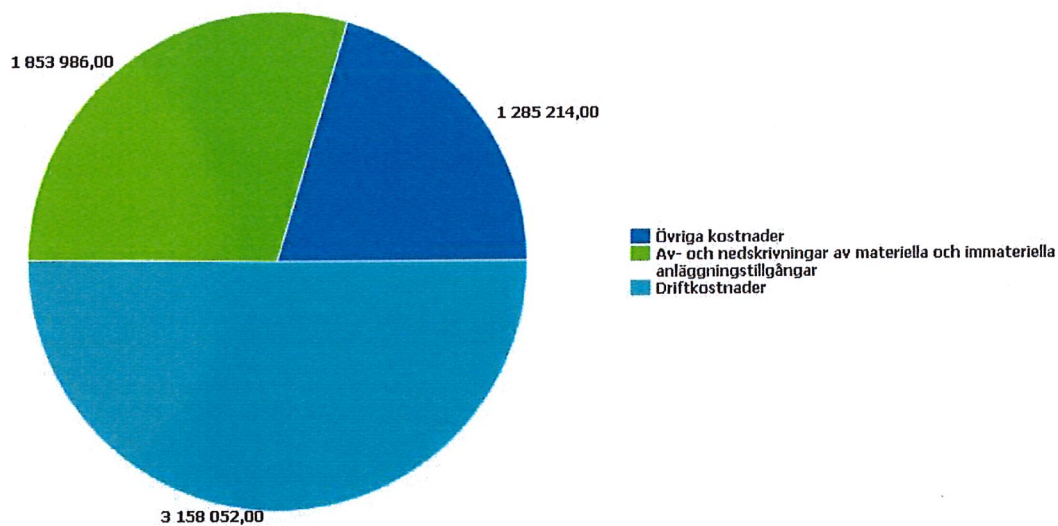
Stockholm 2020-04-27


Christina Gotting
Auktoriserad revisor


Martina Everskog
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 158 052	3 225 124
Övriga externa kostnader	795 669	740 775
Personalkostnader	141 283	124 716
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 853 986	1 809 380
Finansiella poster	348 262	292 228
Summa kostnader	6 297 252	6 192 222



Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

BRF Våmbsjön

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF Våmbsjön i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet