

Årsredovisning

BRF Våmbsjön
Org nr: 716421-0515

2020-01-01 – 2020-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Våmbsjön får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01 till 2020-12-31

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 1986-06-19. Nuvarande stadgar registrerades 2019-01-03. Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a. reparations- och underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på vattenkostnader där avläsning av förbrukning skett 2020 från 2017.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 426% till 460%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 891 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -856 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 178 m², vilket motsvarar 2 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				6 716 m ²			
Bostäder hyresrätt				198 m ²			
Lokaler hyresrätt				509 m ²			

Årets taxeringsvärde	192 119 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	192 119 000 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
Neonia AB	Trappstädning
Inspecta Sweden	Hissbesiktning
Telenor Sverige AB	Kabel-TV
Entema AB	Tvättstugeutrustning
Stockholm Exergi AB	Fjärrvärme
Telenor AB/Ownit	Bredband
Energikundservice Sverige	EI
Switch Nordic Green AB	EI

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 267 tkr och planerat underhåll för 3 033 tkr. 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 2020 och visar på ett initialt underhålls- investeringsbehov på 35 691 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	
Installation radonsug	2019	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Renovering trapphus	2 345
Stamspolning	108
Byte cirkulationspump	82
Komplettering el-dragning till nödbelysning	32
Översyn och reparation av fasadpartier	166
Renovering förrådsdörrar, montering av brytskydd portar	300

Planerat underhåll	År	Kommentar
Hissrenovering	2021	
Injustering värme	2021	
Fasad- och fönsterrenovering	2022	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emma Johanna Jonsson	Ordförande	2021
Johan Gjersvold	Vice ordförande	2021
Anette Eklund, avgått november	Sekreterare	2022
Maria Persson	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Teljfors	Suppleant	2022
Ingalill Abrahamsson	Suppleant	2022
Tiit Pädam	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gotting Revision AB	Auktoriserad revisor	2021
Jessica Svensson	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gotting Revision AB	Auktoriserad revisor	2021
Eva Grönvall	Förtroendevald revisor	2021

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sirje Pädam		2021
Pernilla Lundgren		2021
Albin Hansson		2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2020 har föreningen sålt genom upplåtelse en bostadsrättslägenhet som tidigare varit en hyresrättslägenhet.

Medlemsinformation

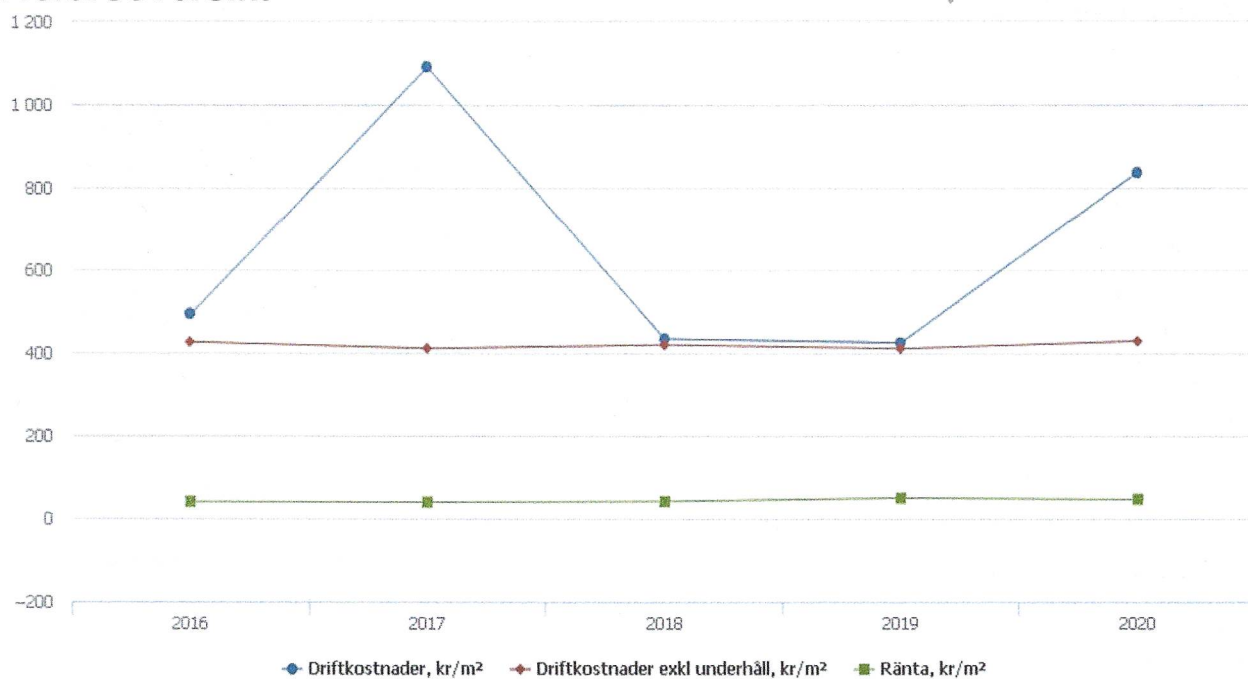
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 161 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 159 personer.

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 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom 3 (4) som upplåts med hyresrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 352	6 148	6 160	5 960	5 932
Resultat efter finansiella poster	-2 747	176	335	-3 786	785
Resultat exklusive avskrivningar	-856	2 030	2 145	-3 008	1 661
Balansomslutning	112 665	112 608	114 048	106 346	110 522
Soliditet %	74	74	73	78	78
Likviditet %	*98	426	329	310	496
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	809	788	788	765	765
Driftkostnader, kr/m²	837	425	434	1 091	494
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	429	411	420	411	426
Ränta, kr/m²	46	49	41	39	40
Underhållsfond, kr/m²	0	285	259	232	671

*) Exkl kortfristiga lån som ska omsättas nästa år är föreningens likviditet 460%.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	56 817 804	24 979 202	2 117 124	-823 213	175 606
Disposition enl. årsstämmobeslut				175 606	-175 606
Reservering underhållsfond			300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 417 124	2 417 124	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	491 661	2 258 339			
Årets resultat					-2 747 388
Vid årets slut	57 309 465	27 237 541	0	1 469 517	-2 747 388

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-647 607
Årets resultat	-2 747 388
Årets fondavsättning enligt underhållsplan	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 417 124
Summa	-1 277 871

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 277 871**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 351 862	6 147 758
Övriga rörelseintäkter	Not 3	326 891	325 101
Summa rörelseintäkter		6 678 752	6 472 859
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 214 066	-3 158 052
Övriga externa kostnader	Not 5	-841 780	-795 669
Personalkostnader	Not 6	-153 813	-141 283
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 891 399	-1 853 986
Summa rörelsekostnader		-9 101 059	-5 948 990
Rörelseresultat		-2 422 306	523 868
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 135	12 868
Räntekostnader och liknande resultatposter		-339 217	-361 130
Summa finansiella poster		-325 082	-348 262
Resultat efter finansiella poster		-2 747 388	175 606
Årets resultat		-2 747 388	175 606

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	104 906 276	106 760 076
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	395 400	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	113 125	0
Summa materiella anläggningstillgångar		105 414 801	106 760 076
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	100	100
Summa finansiella anläggningstillgångar		100	100
Summa anläggningstillgångar		105 414 901	106 760 176
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 966
Övriga fordringar	Not 12	71 429	68 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	410 383	346 979
Summa kortfristiga fordringar		481 812	417 694
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	6 770 783	5 430 417
Summa kassa och bank		6 770 783	5 430 417
Summa omsättningstillgångar		7 252 595	5 848 111
Summa tillgångar		112 667 496	112 608 287

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	84 547 006	81 797 006	
Fond för yttre underhåll	0	2 117 124	
Summa bundet eget kapital	84 547 006	83 914 130	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 469 517	-823 213	
Årets resultat	-2 747 388	175 606	
Summa fritt eget kapital	-1 277 871	-647 607	
Summa eget kapital	83 269 135	83 266 523	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	21 979 881	27 969 131
Summa långfristiga skulder		21 979 881	27 969 131
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 989 216	182 362
Leverantörsskulder		371 504	339 017
Skatteskulder		13 647	7 459
Övriga skulder	Not 16	5 927	9 463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 038 187	834 333
Summa kortfristiga skulder		7 418 481	1 372 633
Summa eget kapital och skulder		112 667 496	112 608 287

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

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 437 752	5 246 436
Hyror, bostäder	302 532	357 912
Hyror, lokaler	354 472	327 376
Hyror, garage	125 228	108 872
Hyror, p-platser	186 576	163 280
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-21 920	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-24 782	-26 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-14 352	-13 872
Rabatter	-3 152	-25 354
Bränsleavgifter, bostäder	9 508	9 508
Summa nettoomsättning	6 351 862	6 147 758

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	262 295	256 944
Övriga avgifter	2 009	3 270
Övriga ersättningar	25 945	31 558
Fakturerade kostnader	2 520	1 620
Återvunna fordringar	9 168	4 859
Övriga rörelseintäkter	24 954	26 849
Summa övriga rörelseintäkter	326 891	325 101

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Underhåll	-3 033 230	-106 406
Reparationer	-267 389	-197 319
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-201 241	-195 053
Tomträttsavgäld	-483 000	-483 000
Försäkringspremier	-112 913	-110 989
Kabel- och digital-TV	-140 334	-137 489
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-22 416
Obligatoriska besiktningar	-1 739	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-14 280	-1 770
Snö- och halkbekämpning	-28 035	-82 556
Förbrukningsinventarier	-7 963	-5 112
Vatten	-320 675	-168 454
Fastighetsel	-103 515	-115 612
Uppvärmning	-1 167 325	-1 227 032
Sophantering och återvinning	-56 532	-59 125
Förvaltningsarvode drift	-275 896	-245 718
Summa driftskostnader	-6 214 066	-3 158 052

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-499 151	-490 971
IT-kostnader	-185 193	-184 958
Arvode, yrkesrevisorer	-15 986	-15 262
Övriga förvaltningskostnader	-47 960	-45 556
Kreditupplysningar	-3 150	-3 898
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 578	-33 439
Medlems- och föreningsavgifter	-5 184	0
Konsultarvoden	-25 000	-1 488
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Advokat och rättegångskostnader	-16 875	0
Övriga externa kostnader	-17 153	-18 547
Summa övriga externa kostnader	-841 780	-795 669

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	-112 540	-104 002
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 500	-6 000
Sociala kostnader	-36 773	-31 281
Summa personalkostnader	-153 813	-141 283

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 853 799	-1 853 986
Avskrivning Maskiner och inventarier	-37 600	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 891 399	-1 853 986

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	117 012 591	109 029 591
Markanläggning	990 000	990 000
Markinventarier	471 661	471 661
	118 474 252	110 491 252
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	7 983 000
	0	7 983 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	118 474 252	118 474 252
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 252 515	-8 398 529
Markanläggningar	-990 000	-990 000
Markinventarier	-471 661	-471 661
	-11 714 176	-9 860 190
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 853 799	-1 853 986
	-1 853 799	-1 853 986
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 567 975	-11 714 176
Restvärde enligt plan vid årets slut	104 906 277	106 760 076
Varav		
Byggnader	104 906 277	106 760 076
Taxeringsvärden		
Bostäder	189 000 000	189 000 000
Lokaler	3 119 000	3 119 000
Totalt taxeringsvärde	192 119 000	192 119 000
<i>varav byggnader</i>	<i>93 837 000</i>	<i>93 837 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>98 282 000</i>	<i>98 282 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	433 000	0
	433 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	433 000	0
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-37 600	0
	-37 600	0
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-37 600	0
	-37 600	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-37 600	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	395 400	0
Varav		
Maskiner och inventarier	395 400	0

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets slut	113 125	0

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	100	100
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	100	100

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekontot	68 749	68 749
Fordran moms	2 680	0
Summa övriga skulder	71 429	68 749

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	47 223	46 800
Förutbetalt förvaltningsarvode	92 810	89 909
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 450	23 084
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	45 453	45 453
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 197	20 983
Förutbetald tomträttsavgäld	180 250	120 750
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	410 383	346 979

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel, SBAB	4 470 095	4 456 739
Transaktionskonto, Swedbank	2 300 688	973 678
Summa kassa och bank	6 770 783	5 430 417

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	27 969 097	28 151 493
Nästa års omsättning kortfristig del	-5 839 216	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-150 000	-182 362
Långfristig skuld vid årets slut	21 979 881	27 969 131

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2022-01-04	5 871 612,00	-5 839 216,00	32 396,00	0,00
SBAB	0,87%	2021-01-04	0,00	5 839 216,00	0,00	5 839 216,00
SBAB	1,22%	2022-05-10	3 199 500,00	0,00	150 000,00	3 049 500,00
SBAB	0,94%	2023-10-11	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
SBAB	0,92%	2025-08-15	13 080 381,00	0,00	0,00	13 080 381,00
Summa			28 151 493,00	0,00	182 396,00	27 969 097,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 183 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 200 000 kr årligen.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	0	9 463
Clearing	5 927	0
Summa övriga skulder	5 927	9 463

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	14 261	21 796
Upplupna elkostnader	10 098	7 405
Upplupna vattenavgifter	28 057	33 788
Upplupna värmekostnader	160 051	153 329
Upplupna kostnader för renhållning	8 875	11 204
Upplupna revisionsarvoden	16 000	15 700
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	196 107	18 309
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	604 738	572 802
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 038 187	834 333

Not 18 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	48 475 000	48 475 000

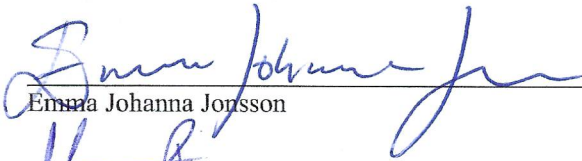
Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

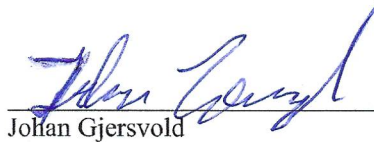
Styrelsens underskrifter

Årsta 2020-05-10

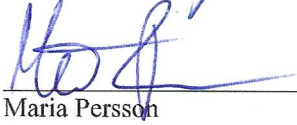
Ort och datum



Emma Johanna Jonsson

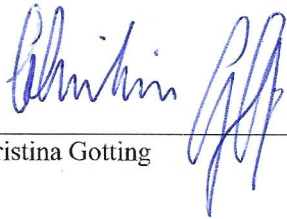


Johan Gjersvold



Maria Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-12



Christina Gotting



Jessica Svensson
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 2020.

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 2020 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 revisionsred i Sverige. Revisoreernas 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 revisorsred 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 misstag.

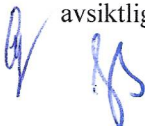
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 eventuella 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 2020 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.

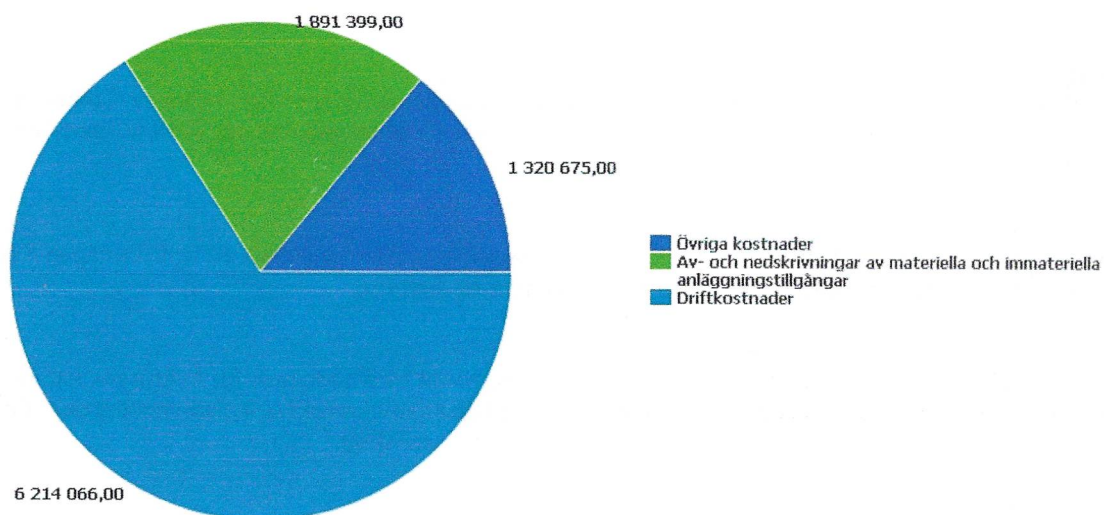
Stockholm 2021-05-12


Christina Gotting
Auktoriserad revisor


Jessica Svensson
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	6 214 066	3 158 052
Övriga externa kostnader	841 780	795 669
Personalkostnader	153 813	141 283
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 891 399	1 853 986
Finansiella poster	325 082	348 262
Summa kostnader	9 426 140	6 297 252



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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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

