



ÅRSREDOVISNING 2020

Brf Vällingbypennan



**Styrelsen för BRF Vällingbypennan kallar härmed till
ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA**

**Med anledning av det rådande läget med Covid-19, och lagen om begräsningar av sammankomster, kommer antalet deltagare att begränsas. Anmälan att närvara vid stämman är obligatorisk.
Anmälan sker till jennica@brfvallingbypennan.se senast 2021-05-26**

Tid: Måndagen den 31 maj 2021 klockan 18:30

Plats: Vällingby folkets hus, Pelarsalen, Albert Aronssons torg 5

- § 1 Stämmans öppnande
- § 2 Val av stämмоordförande
- § 3 Anmälan av ordförandens val av protokollförare
- § 4 Godkännande av dagordningen
- § 5 Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare
- § 6 Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- § 7 Fastställande av röstlängd
- § 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- § 9 Föredragning av revisionsberättelsen
- § 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- § 11 Beslut om resultatdisposition
- § 12 Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- § 13 Beslut om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- § 14 Beslut om antal ledamöter och suppleanter
- § 15 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- § 16 Val av revisorer och revisorssuppleant
- § 17 Val av valberedning
- § 19 Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen
- § 20 Stämmans avslutande

Org Nr: 769617-0146

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vällingbypennan

Org.nr: 769617-0146

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

FG
G 24

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Vällingbypennan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen innehar tomträtt till fastigheten Fyrfärgspennan 2 i Stockholm kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	65	4 214
Hyresrätter	8	393
Lokaler	1	256
Parkeringar och garageplatser	3	0

Föreningens fastighet är byggd 1953 värdeår 1953.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 10 %.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Fönsterrenovering Vittangigatan 43-51.
Ny belysning i källare och port Jämtlandsgatan 154.
Nya anslagstavlor i alla portar.
OVK
Energideklaration.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Jämtlandsgatan samt Mäklarhuset	Fönsterrenovering.
2021		Inköp av pallkragar till föreningens medlemmar.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Vittangigatan 43-51	Asbestsanering.
2019	Vittangigatan 43-51	Målning av samtliga portuppgångar enligt underhållsplan.
2019	Vittangigatan 43-51	Renovering av entrédörrar (slipning, lackning).
2019	Vittangigatan	Akuta asfaltsarbeten pga sprickor och hål pga förbifartens sprängningar.
2019	Gård	Trädhövring samt avverkning av döda träd.
2019	Gård	Stubbfräsning.
2019	Vittangigatan 43-51	Upphandling fönsterrenovering.
2019	Vittangigatan 43-51	Översyn av belysning i samtliga trapphus.
2019	Jämtlandsgatan 154	Installation av rörelsestyrd belysning i källare.
2019	Gård	Plantering av nya buskar.
2019	Gård	Reparation av staket.
2017-2018	Hissar	Utbyte av hissar.
2003	Stammar	Stambyte.

Övriga väsentliga händelser

Under året har föreningen varit utsatt för avsevärd skadegörelse både på byggander och mark.

FG
G 26

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Vällingbypennan

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-22. Vid stämman deltog 7 medlemmar varav x7x var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Elisabeth Bäckström
Jennica Gustafsson
Catrine Jacobsson
Fari Ghovanlou

Roll

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Ali Ajdini

Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jennica Gustafsson, Catrine Jacobsson och Ali Ajdini.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsen. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Toresson Revision AB Föreningsvald ordinarie

Valberedning

Valberedningen består av Fredrik Rindesparr och Gazi Erdal.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-05-22.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 90 (88) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 4 (7) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Vällingbypennan

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	766	683	628	597	569
Totala intäkter kr/kvm*	880	810	794	767	723
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	106	90	50	95	-17
Belåning, kr/kvm	2 524	2 545	2 564	2 907	3 224
Räntekänslighet	4%	4%	5%	6%	7%
Totala driftkostnader kr/kvm*	743	689	714	641	704
Energikostnader kr/kvm	222	226	239	232	230

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

2020
g JH

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Vällingbypennan

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 271	3 932	3 850	3 718	3 500
Resultat efter finansiella poster	-2 598	-1 400	-1 028	-1 205	-1 032
Soliditet	83%	82%	83%	80%	80%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		4 271 019
Rörelsekostnader	-	6 752 247
Finansiella poster	-	116 895
Årets resultat		-2 598 124
Planerat underhåll	+	2 199 017
Avskrivningar	+	914 327
Årets sparande		515 220
Årets sparande per kvm total yta		105

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	65 085 467	11 119 316	263 529	-10 746 818	-1 400 384
Reservering till fond 2019			921 000	-921 000	
Anspråktagande av fond 2019			-912 339	912 339	
Balanserat i ny räkning				-1 400 384	1 400 384
Upplåtelse lägenheter	1 637 712	2 412 288			
Årets resultat					-2 598 124
Belopp vid årets slut	66 723 179	13 531 604	272 190	-12 155 864	-2 598 124

Förslag till disposition av årets resultat**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	-12 155 864
Årets resultat	-2 598 124
	-14 753 987

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	1 394 000
Anspråktagande av underhållsfond	-1 600 000
Balanserat resultat	-14 547 987
	-14 753 987

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

2019
S 89

Bostadsrättsföreningen Vällingbypennan

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 271 019	3 931 527
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 425 195	-3 986 039
Övriga externa kostnader	Not 3	-215 221	-103 869
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-197 505	-197 027
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-914 327	-927 621
Summa rörelsekostnader		-6 752 247	-5 214 556
Rörelseresultat		-2 481 228	-1 283 029
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 522	8 338
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-125 417	-125 694
Summa finansiella poster		-116 895	-117 356
Årets resultat		-2 598 124	-1 400 384

FA
G Jh

Bostadsrättsföreningen Vällingbypennan

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	73 724 453	74 638 780
		<u>73 724 453</u>	<u>74 638 780</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>73 724 453</u>	<u>74 638 780</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 756	10 452
Övriga fordringar	Not 8	3 347 605	1 028 406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>194 955</u>	<u>187 538</u>
		<u>3 545 317</u>	<u>1 226 396</u>
Kassa och bank	Not 10	2 167 937	2 161 452
Summa omsättningstillgångar		<u>5 713 253</u>	<u>3 387 848</u>
Summa tillgångar		<u>79 437 707</u>	<u>78 026 628</u>

 Fa
 G 26

Bostadsrättsföreningen Vällingbypennan

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Öndet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	80 254 783	76 204 783
Yttre underhållsfond	272 190	263 529
	<u>80 526 973</u>	<u>76 468 312</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-12 155 864	-10 746 818
Årets resultat	-2 598 124	-1 400 384
	<u>-14 753 987</u>	<u>-12 147 203</u>
Summa eget kapital	<u>65 772 986</u>	<u>64 321 109</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>0</u>	<u>12 358 615</u>
	0	12 358 615
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 12 358 608	101 640
Leverantörsskulder	415 487	322 733
Skatteskulder	262 138	243 662
Övriga skulder	Not 13 167 251	186 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>461 237</u>	<u>492 344</u>
	<u>13 664 721</u>	<u>1 346 904</u>
Summa skulder	<u>13 664 721</u>	<u>13 705 519</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>79 437 707</u>	<u>78 026 628</u>

Bostadsrättsföreningen Vällingbypennan

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 598 124	-1 400 384
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	914 327	927 621
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 683 797	-472 764
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	211	2 302
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	60 849	60 456
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 622 736	-410 007
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-101 647	-93 886
Inbetalda insatser	4 050 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 948 353	-93 886
Årets kassaflöde	2 325 617	-503 893
Likvida medel vid årets början	3 189 287	3 693 179
Likvida medel vid årets slut	5 514 903	3 189 287

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

FG
G 2G

Bostadsrättsföreningen Vällingbypennan

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

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

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

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

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

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Bostadsrättsföreningen Vällingbypennan

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 251 646	2 900 092
Hyror	943 966	993 624
Bredband	552	920
Övriga intäkter	87 075	61 331
Bruttoomsättning	4 283 239	3 955 967
Avgifts- och hyresbortfall	-12 220	-24 440
	4 271 019	3 931 527
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	359 734	280 154
Reparationer	762 770	759 875
El	90 842	96 776
Uppvärmning	792 595	829 992
Vatten	197 065	170 674
Sophämtning	167 824	163 699
Fastighetsförsäkring	54 625	54 681
Kabel-TV och bredband	128 487	66 574
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	132 967	129 171
Förvaltningsarvoden	229 492	232 927
Tomträttsavgäld	294 500	272 600
Övriga driftkostnader	15 277	16 577
Planerat underhåll	2 199 017	912 339
	5 425 195	3 986 039
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	0	1 136
Förbrukningsinventarier och varuinköp	38 374	29 225
Administrationskostnader	57 092	49 008
Extern revision	18 000	18 000
Konsultkostnader	95 125	0
Medlemsavgifter	6 630	6 500
	215 221	103 869
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode stvrelse	150 285	150 380
Sociala avgifter	47 220	46 647
	197 505	197 027
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 395	514
Övriga ränteintäkter	7 126	7 825
	8 522	8 338
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	124 000	124 468
Övriga räntekostnader	1 417	1 226
	125 417	125 694



 g Jh

Bostadsrättsföreningen Vällingbypennan

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	81 399 348	81 399 348
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 399 348	81 399 348
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-6 760 568	-5 832 948
Årets avskrivningar	-914 327	-927 621
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 674 895	-6 760 568
Utgående redovisat värde	73 724 453	74 638 780
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	43 000 000	43 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 071 000	2 071 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	794 000	794 000
Summa taxeringsvärde	72 865 000	72 865 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	639	572
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 346 966	1 027 834
	3 347 605	1 028 406
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	194 955	187 538
	194 955	187 538
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10 Kassa och bank		
SBAB	2 167 937	2 161 452
	2 167 937	2 161 452

 RA
 G JU

Bostadsrättsföreningen Vällingbypennan

Noter		2020-12-31	2019-12-31
Not 11	Skulder till kreditinstitut		

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

FG
g JH

Bostadsrättsföreningen Vällingbypennan

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 13/4 2021


Catrine Jacobsson


Elisabeth Ingrid Bäckström


Fari Ghovanlou


Jennica Gustafsson

Min revisionsberättelse har 19-04-2021 lämnats beträffande denna årsredovisning


Carina Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vällingbypennan för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Vällingbypennan för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

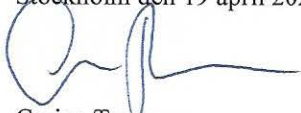
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

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

Stockholm den 19 april 2021



Carina Torsson

Fullmakt föreningsstämma

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2021-01-01 tom 2021-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2021-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i bnf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel 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 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.

