



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf



Styrelsen för BRF Vällingbypennan kallar härmed till ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Tid: Måndagen den 30 maj 2022 klockan 18:30

Plats: Vällingby folkets hus, 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 justerare för 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 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- § 13 Beslut om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- § 14 Beslut av 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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vällingbypennan

Org.nr: 769617-0146

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-01-01 - 2021-12-31

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 Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	66	4 283
Hysesrätter	7	324
Lokaler	1	256
Parkeringar och garageplatser	3	0

Föreningens fastighet är byggd 1953 värdeår 1953.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Fönsterrenovering Jämtlandsgatan 154.
Renovering av portar.
OVK.
Energideklaration.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Jämtlandsg. 154 samt	Fönsterrenovering fas 2.
2021	lokal Vittangig.47A	
2021	Trädgård	Inköp av pallkragar till föreningens medlemmar.
2021	Jämtlandsg. 154	Renovering av portar.
2021	Gård	Ny utomhusbelysning samt rivning av skjul.
2021	Trädgård	Plantering av snabbväxande buskar.
2021	Soprum	Rengöring av sopkärl. 1 kärl bytt.
2021	Tvättstuga	Inköp av tvättmaskin.
2021	Tvättstuga	Inköp av torktumlare.
2021	Undercentralen	Nya expansionskärl 2 st.
2021	Bredband	Ny bredbandsleverantör för Aptussystemet.
2021	El fastighet	Ny installation av elledningar i källare och undercentral.
2021	Värme fastighet	Byte och konditionering av ventiler till radiatorer.
2021	Fastighet	Upplåtelse av 1 hyresrätt.
2021	Vittangig. 43-51	Renovering av balkonger.
2021	Hyseslägenhet	Delvis renovering inför försäljning.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Vittangigatan 43-51	Fönsterrenovering fas 1.
2020	Trädgård	Plantering av träd.
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 ytterligare avsevärd skadegörelse både på byggnader och mark samt stölder.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-31 Vid stämman deltog 5 medlemmar 2 fullmakter var inlämnade varav 7 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2021-01-01 - 2021-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Elisabeth Bäckström
Jennica Gustafsson
Catrine Jacobsson
Fari Ghovanlou

Roll

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Ali Ajdini
Pauline Olsson

Suppleant under perioden 2021-01-01 - 2021-05-30.
Suppleant från och med 2021-05-31.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Elisabeth Bäckström och Fari Ghovanlou.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Styrelsen. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Toresson Revision AB Carina Toresson

Valberedning

Ingen valberedning vald på stämman 2021-05-31.

Underhållsplan

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

Stadseenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-01-11 (avser 2021).

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 89 (90) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 10 (4) 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.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	-29	106	90	50	95
Skuldsättning, kr/kvm	2 502	2 524	2 545	2 564	2 907
Räntekänslighet, %	4%	4%	4%	5%	6%
Energikostnad, kr/kvm	247	222	226	239	232
Driftskostnad, kr/kvm*	878	743	689	714	641
Årsavgift, kr/kvm	761	766	683	628	597
Totala intäkter, kr/kvm*	876	880	810	794	767

*Nyckeltalet från 2020 beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	4 250	4 271	3 932	3 850	3 718
Resultat efter finansiella poster i tkr	-4 123	-2 598	-1 400	-1 028	-1 205
Soliditet %	82%	83%	82%	83%	80%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

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 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.

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.

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.

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.

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. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		4 249 554
Rörelsekostnader	-	8 280 739
Finansiella poster	-	91 428
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		-4 122 613
Planerat underhåll	+	3 108 577
Avskrivningar och utrangeringar	+	871 865
Årets sparande		-142 171
Årets sparande per kvm total yta		-29

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	66 723 179	13 531 604	272 190	-12 155 864	-2 598 124
Reservering till fond 2021				0	
Reservering till fond 2020			1 394 000	-1 394 000	
Ianspråktagande av fond 2021				0	
Ianspråktagande av fond 2020			-1 600 000	1 600 000	
Balanserad i ny räkning				-2 598 124	2 598 124
Upplåtelse lägenheter	1 048 674	1 201 326			
Årets resultat					-4 122 613
Belopp vid årets slut	67 771 853	14 732 930	66 190	-14 547 987	-4 122 613

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-14 547 987
Årets resultat	-4 122 613
	-18 670 600

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	1 369 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-1 400 000
Balanserat resultat	-18 639 600
	-18 670 600

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

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 249 554	4 271 019
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 992 802	-5 425 195
Övriga externa kostnader	Not 3	-214 605	-215 221
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-201 467	-197 505
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-871 865	-914 327
Summa rörelsekostnader		-8 280 739	-6 752 247
Rörelseresultat		-4 031 185	-2 481 228
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 605	8 522
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-100 033	-125 417
Summa finansiella poster		-91 428	-116 895
Årets resultat		-4 122 613	-2 598 124

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>72 852 588</u>	<u>73 724 453</u>
		72 852 588	73 724 453
Summa anläggningstillgångar		<u>72 852 588</u>	<u>73 724 453</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		6 088	2 756
Övriga fordringar	Not 8	2 936 447	3 347 605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>198 748</u>	<u>194 955</u>
		3 141 283	3 545 317
Kassa och bank	Not 10	2 174 441	2 167 937
Summa omsättningstillgångar		<u>5 315 723</u>	<u>5 713 253</u>
Summa tillgångar		<u>78 168 312</u>	<u>79 437 707</u>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	82 504 783	80 254 783
Yttre underhållsfond	66 190	272 190
	<u>82 570 973</u>	<u>80 526 973</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-14 547 987	-12 155 864
Årets resultat	-4 122 613	-2 598 124
	<u>-18 670 600</u>	<u>-14 753 987</u>
Summa eget kapital	<u>63 900 373</u>	<u>65 772 986</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 12 248 562	12 358 608
Leverantörsskulder	452 925	415 487
Skatteskulder	269 583	262 138
Övriga skulder	Not 13 124 723	167 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>1 172 146</u>	<u>461 237</u>
	<u>14 267 939</u>	<u>13 664 721</u>
Summa skulder	<u>14 267 939</u>	<u>13 664 721</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>78 168 312</u>	<u>79 437 707</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-4 122 613	-2 598 124
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	871 865	914 327
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-3 250 748</u>	<u>-1 683 797</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 933	211
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	713 264	60 849
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-2 544 417</u>	<u>-1 622 736</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-110 046	-101 647
Inbetalda insatser	2 250 000	4 050 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>2 139 954</u>	<u>3 948 353</u>
Årets kassaflöde	-404 463	2 325 617
Likvida medel vid årets början	5 514 903	3 189 287
Likvida medel vid årets slut	5 110 440	5 514 903

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

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 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Länen 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 1 459 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 283 823	3 251 646
Hyror	916 682	943 966
Bredband	552	552
Övriga intäkter	74 121	87 075
Bruttoomsättning	<u>4 275 178</u>	<u>4 283 239</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-25 624	-12 220
	4 249 554	4 271 019
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	612 151	359 734
Reparationer	1 021 129	762 770
El	99 856	90 842
Uppvärmning	899 519	792 595
Vatten	200 336	197 065
Sophämtning	181 799	167 824
Fastighetsförsäkring	56 177	54 625
Kabel-TV och bredband	89 590	128 487
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	136 616	132 967
Förvaltningsarvoden	247 304	229 492
Tomträttsavgäld	323 400	294 500
Övriga driftkostnader	16 347	15 277
Planerat underhåll	<u>3 108 577</u>	<u>2 199 017</u>
	6 992 802	5 425 195
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	13 069	38 374
Administrationskostnader	128 226	57 092
Extern revision	18 980	18 000
Konsultkostnader	47 570	95 125
Medlemsavgifter	6 760	6 630
	<u>214 605</u>	<u>215 221</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	153 300	150 285
Sociala avgifter	48 167	47 220
	<u>201 467</u>	<u>197 505</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 800	1 395
Övriga ränteintäkter	6 805	7 126
	<u>8 605</u>	<u>8 522</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	98 112	124 000
Övriga räntekostnader	1 921	1 417
	<u>100 033</u>	<u>125 417</u>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
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	-7 674 895	-6 760 568
Årets avskrivningar	-871 865	-914 327
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 546 760	-7 674 895
Utgående redovisat värde	72 852 588	73 724 453
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	447	639
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 936 000	3 346 966
	2 936 447	3 347 605
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	198 748	194 955
	198 748	194 955
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10 Kassa och bank		
SBAB	2 174 441	2 167 937
	2 174 441	2 167 937

Noter		2021-12-31	2020-12-31		
Not 11	Skulder till kreditinstitut				
			Nästa års amortering		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag		
			Belopp		
SBAB	21311022	0,72%	2022-07-06	3 385 588	75 166
SBAB	21311111	0,68%	2022-05-16	8 862 974	43 977
				<u>12 248 562</u>	<u>119 143</u>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					11 652 847
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				36 000 000	36 000 000
Not 12	Skulder till kreditinstitut				
kortfristig del av långfristig skuld, lån som omsätts under nästa år				12 129 419	12 248 559
Kortfristig del av långfristig skuld, amortering nästa år				<u>119 143</u>	<u>110 049</u>
				12 248 562	12 358 608
Not 13	Övriga skulder				
Inre fond				124 723	144 723
Källskatt				<u>0</u>	<u>22 528</u>
				124 723	167 251
Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Förutbetalda hyror och avgifter				362 953	306 320
Övriga upplupna kostnader				<u>809 193</u>	<u>154 917</u>
				1 172 146	461 237

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

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 15	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Catrine Jacobsson

.....
Elisabeth Ingri Bäckström

.....
Fari Ghovanlou

.....
Jennica Gustafsson

.....
.....
.....
Min revisionsberättelse har - - 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 2021.

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 2021 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 revisionsssed 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
revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda 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 2021 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 revisionsssed 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 / 2022

Carina Toresson

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Bostadsrättsföreningen Vällingbypennan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ELISABETH INGRI BÄCKSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-21 kl. 16:37:39



FARI GHOVANLOU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-21 kl. 18:02:56



JENNICA GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-21 kl. 17:51:24



CATRINE JACOBSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-21 kl. 16:49:22



CARINA TORESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 19:25:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Bostadsrättsföreningen Vällingbypennan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARINA TORESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-26 kl. 19:27:01



Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

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.



Brf Vällingbypennan