

Årsredovisning för  
**Brf Vålbehaget**  
769620-9670

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Välbehaget (769620-9670) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen tillämpar komponentavskrivningar på fastigheten, vilket innebär att ingen avsättning längre behöver göras till fond för yttre underhåll. Kostnaden för årliga avskrivningar täcker nu även kostnad för ersättningsinvesteringar. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan därför variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändring av föreningens likvida medel kan utläsas i kassaflödesanalysen.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna återfinns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-01-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-08-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-03. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

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

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
225	Lägenheter, bostadsrätt	19 269
5	Lokaler, hyresrätt	555
1	Garage, hyresrätt	3 010
1	Garage, hyresrätt	180
<b>Totalt</b>		<b>23 014</b>

Föreningen äger fastigheten Välbehaget 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Elersvägen 42-52 (jämna nummer), Hornsbergs Strand 91-101 (udda nummer), Lars Forssells gata 31, 33 samt Sara Lidmans gata 2,4 och 6. Inom fastigheten uppfördes under åren 2020-2012 ett flerbostadshus i 8-9 våningar ovan mark samt ett garageplan. Värdeår enligt fastighetstaxeringen är 2012.

Under 2015 förvärvades 15 parkeringsplatser i gemensamhetsanläggningen belägen i Leendet GA:1 i Stockholm, Brf Västermalmsterassen. Förvärvet skedde genom en så kallad tredimensionell fastighetsbildning. Föreningen äger därmed 2/25 av gemensamhetsanläggningen Leendet GA:1.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Uppvärmning sker via fjärrvärme, bergvärme, luft- och vattenburet värmesystem med radiatorer och konvektorer.

### Uthyrning av lokaler

Följande hyresgäster innehar lokalhyreskontrakt:

Hyresgäst	Yta kvm	Löptid, hyresavtal
Aron AB (Texas Longhorn)	110	2023-02-28
Tokyo Thmey AB	64	2022-09-30
Stranden Bar & Matsal AB	200	2026-03-31
Stranden Bar & Matsal AB	58	2022-06-30
Kristinebergs Strand AB (Piren)	122	2023-03-31
Välbehaget Bostad AB, garage	3 010	2022-01-31
Välbehaget Bostad AB, garage	180	2025-10-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-05-19. På stämman deltog 48 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Michael Forvass	Ordförande
Mats Högström	Ledamot
Per-Olof Nilsson	Ledamot
Roger Björk	Ledamot
Eva-Britt Blomé	Ledamot
Charlotta Nilsson	Suppleant
Sara Talp Garrido	Suppleant

Firman tecknas av styrelsens ordinarie ledamöter två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Till revisor har valts revisionsbyrån KPMG.

### Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Richard Bruvik, Bosse Carlsson och Hans Andréé.

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 374 st. Under året har 43 medlemmar utgått och 50 medlemmar tillkommit. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 381 st. Under året har 26 lägenheter bytt ägare.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Vatten	Stockholm Vatten AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk Förvaltning samt Fastighetsskötsel	Etcon Fastighetsteknik AB
Städning	Städpoolen AB
Hissavtal	Kone AB
Bredband/TV/Tele	Ownit AB
El, nät	Ellevio AB
El, förbrukning	Skellefteå Kraft AB
Värme	Stockholm Exergi AB
Sophämtning	Stockholm Avfall AB, samt Veolia Recycling Solutions Sweden AB
Växter i entrén	Ambius AB

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	11 967	13 453	14 435	14 358	14 665
Resultat efter fin poster (tkr)	-1 859	1 327	1 192	1 675	1 573
Soliditet (%)	87	86	85	85	85
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	420	494	548	549	566
Hysesintäkter/ m <sup>2</sup> hyresrättsyta, lokaler	3 194	3 316	3 247	3 160	3 181
Lån/ m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 199	8 458	9 704	9 704	9 704
Elkostnader/ m <sup>2</sup> totalyta	82	57	70	74	63
Värmekostnader/ m <sup>2</sup> totalyta	47	42	44	41	39
Vattenkostnader/ m <sup>2</sup> totalyta	14	13	13	14	16
Kapitalkostnader/ m <sup>2</sup> totalyta	55	76	103	104	110

I ovan beräkning används ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 19 269 m<sup>2</sup> bostäder och 555 m<sup>2</sup> lokaler. Garageyta totalt 3.190 m<sup>2</sup> är medräknad i nyckeltal som beräknas på totalyta.

## Lån

Föreningen redovisar under räkenskapsåret lån som förfaller inom tolv månader från räkenskapsårets slut, som kortfristig skuld. Det är troligt att dessa lån kommer att förlängas.

## Fastighetsunderhåll

Styrelsen genomför tillsammans med föreningens tekniska konsult årligen en utförlig genomgång och uppdatering av bostadsrättsföreningens underhållsplan. Underhållsplan redovisar alla byggdelar i fastigheten. Dessa byggdelar anges i antal och kostnadsberäknas för utbyte eller renovering och bedömning sker när i tiden åtgärden bör utföras. Kostnaderna tas fram på 25 års sikt varvid en årlig kostnad kan räknas fram, vilken blir underlag till budget

Då föreningens hus är relativt nybyggt (år 2012) kommer sannolikt inga större investeringsåtgärder såsom stambyte, fasad- och takrenovering att behöva utföras inom den närmaste 10-20 årsperioden. Föreningens medlemmar kan ta del av underhållsplanen efter begäran till styrelsen.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett lån om 50 msek hos Stadshypotek förföll 30 januari 2021. Efter amortering med 5 msek togs ett nytt lån hos Stadshypotek på 45 msek med en löptid på 3 år och till en ränta om 0,44 %.

Föreningen har under året genomfört följande investeringar:

- Förbättring av fastighetens skalskydd genom nytt passersystem, dörrautomatik samt installation av kameror
- Investering i ytterligare 20 laddstationer för elbilar. Styrelsen tog under året beslut om investeringen för att tillvarata möjlighet till bidrag med 50%. Föreningen har därför erhållit bidrag från Naturvårdsverket med 507 222 kr. Tillsammans med tidigare inköpta laddstationer har föreningen nu totalt 70 laddpunkter för elbilar.
- Ombyggnation av ett antal utrymmen till förråd, vilka nu hyrs ut till medlemmarna
- Installation av kylaggregat i datorrum
- Påbörjat utbyte av dörrar till soprum (resterande dörrar kommer att bytas ut under 2022)

Totalt uppgår investeringarna ovan till 2 703 540 kr. Investeringarna har balanserats som anläggningstillgångar med en avskrivningstid på mellan 5 och 10 år.

Som en del i underhållsplanen har takvillorna under året ommålats och trädetaljer bytts ut, till en total kostnad på 711 484 kr.

Föreningen har i början på året omförhandlat avtalet med Ownit AB så att varje lägenhet är ansluten med upp till 1000 Mbit/s fiber.

Föreningen har under hösten slutit en överenskommelse med Skanska om ersättning för reklamerade fel i fastigheten. Skanska har ersatt föreningen med 144 555 kr.

I samband med installation av automatiska dörröppnare ansökte föreningen om statligt stöd via Länsstyrelsen för anpassning av bostäderna för äldre. Föreningen har nu erhållit stöd med 162 848 kr.

Högsta domstolen meddelande 4 november 2021 att de inte kommer att bevilja föreningen prövningstillstånd i tvisten med lokalhyresgästen Stranden Bar & Matsal. Svea hovrätts avgörande från 2021 stod därmed fast och föreningen tilldömdes att betala motpartens rättegångskostnader samt ränta. Föreningen har därför till motparten betalat 870 255 kr samt ränta på 81 660 kr. Föreningen har biträtts av advokatfirman Creo AB.

### Hyreslokaler

Alltsedan Coronapandemin startade har risken för betalningssvårigheter hos lokalhyresgäster och medlemmar varit förhöjd, men föreningen har idag inga förfallna hyresfordringar eller årsavgifter.

## Flerårsöversikt

	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	Belopp i Tkr 2017-12-31
Nettoomsättning	11 967	13 461	14 435	14 358	14 665
Resultat efter finansiella poster	-1 859	1 240	1 192	1 675	1 573
Soliditet %	86,7	86,2	85,0	85,0	85,0

## Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	672 801 500	367 067 500	2 804 516	6 867 855	1 239 593	1 050 780 964
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Balanseras i ny räkning				1 239 593	-1 239 593	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat					-1 859 233	-1 859 233
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>672 801 500</b>	<b>367 067 500</b>	<b>2 804 516</b>	<b>8 107 448</b>	<b>-1 859 233</b>	<b>1 048 921 731</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	8 107 448
Årets resultat	-1 859 233
	<u>6 248 215</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till yttre fond	578 070
Uttag ur yttre fond	-1 239 278
Balanseras i ny räkning	<u>6 909 423</u>
	6 248 215

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Nettoomsättning	2	11 966 649	13 460 790
Övriga rörelseintäkter	3	2 464 754	2 625 700
		<u>14 431 403</u>	<u>16 086 490</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-8 330 492	-7 347 567
Övriga externa kostnader	5	-909 982	-35 965
Personalkostnader	6	-284 653	-304 271
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-5 492 177</u>	<u>-5 409 842</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-585 901</u>	<u>2 988 845</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 508	9 179
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 278 840</u>	<u>-1 758 431</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-1 859 233</u>	<u>1 239 593</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-1 859 233</u>	<u>1 239 593</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 859 233</u>	<u>1 239 593</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	1 205 877 672	1 209 835 931
Inventarier, verktyg och installationer	8	755 823	270 327
		<u>1 206 633 495</u>	<u>1 210 106 258</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>1 206 633 495</u>	<u>1 210 106 258</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		99 996	73 394
Aktuell skattefordran		19 896	-
Övriga fordringar		290 602	673 960
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		479 716	860 329
Avräkningskonto Fastighetsägarna	9	2 574 944	2 875 440
		<u>3 465 154</u>	<u>4 483 123</u>
<b>Kassa och bank</b>	10	123 862	4 122 699
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 589 016</u>	<u>8 605 822</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>1 210 222 511</u>	<u>1 218 712 080</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		672 801 500	672 801 500
Upplåtelseavgifter		367 067 500	367 067 500
Fond för yttre underhåll		2 804 516	2 804 516
		<u>1 042 673 516</u>	<u>1 042 673 516</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		8 107 448	6 867 855
Årets resultat		-1 859 233	1 239 593
		<u>6 248 215</u>	<u>8 107 448</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 048 921 731</u>	<u>1 050 780 964</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	110 000 000	113 000 000
		<u>110 000 000</u>	<u>113 000 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	11	48 000 000	50 000 000
Leverantörsskulder		814 117	1 504 629
Skatteskulder		-	41 543
Övriga kortfristiga skulder		398 521	452 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 088 142	2 932 544
		<u>51 300 780</u>	<u>54 931 116</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>1 210 222 511</u>	<u>1 218 712 080</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-585 901	2 988 845
Avskrivningar		5 492 177	5 409 842
Erhållen ränta		5 507	9 179
Erlagd ränta, ränteintäkter		-1 278 840	-1 758 432
		<u>3 632 943</u>	<u>6 649 434</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>3 632 943</b>	<b>6 649 434</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		1 593 513	-654 541
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelseskulder		-2 506 375	843 078
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>2 720 081</b>	<b>6 837 971</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av byggnader och mark		-1 458 952	
Förvärv av pågående nyanläggningar		-	-684 126
Inköp materiella anläggningstillgångar		-560 462	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-2 019 414</b>	<b>-684 126</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amorteringar		-5 000 000	-24 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-5 000 000</b>	<b>-24 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-4 299 333</b>	<b>-17 846 155</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>6 998 139</b>	<b>24 844 288</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 698 806</b>	<b>6 998 133</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### **Värderingsprinciper m m**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Skatt**

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

#### **Avskrivningar**

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Bredband	3 år	3 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- Stomme inkl grund 133 år
- Tak 50 år
- Fasad (inkl portar) 133 år
- Värme, va 50 år
- Ventilation inkl styr & regler, 50 år
- EI 60 år
- Hissar 25 år
- Garage 100 år

***Övriga tillgångar och skulder***

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

***Fond för yttre underhåll***

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	8 088 867	9 513 229
Lokalhyror	1 772 744	1 848 333
Hyror garage	2 105 038	2 099 228
<b>Summa</b>	<b>11 966 649</b>	<b>13 460 790</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kabel-TV intäkter	540 000	539 800
Tillägg för vatten/värme-förbrukning	661 481	748 077
Elintäkter	872 183	965 388
Serviceavgifter, moms	26 330	28 409
Överlåtelse/pantsättning	64 136	65 015
Försäkringsersättning rättskydd	54 150	279 000
Övrigt	246 474	11
<b>Summa</b>	<b>2 464 754</b>	<b>2 625 700</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	483 040	387 426
Städning	355 681	292 930
Tillsyn, besiktning, kontroller	130 838	115 562
Trädgårdsskötsel	95 997	83 182
Snöröjning	67 873	13 153
Sotning		1 815
Reparationer	580 400	949 597
El	1 889 459	1 315 112
Uppvärmning	1 079 478	976 846
Vatten	316 517	308 841
Sophämtning	448 322	481 367
Försäkringspremie	212 049	202 742
Avgäld	9 227	10 027
Fastighetsskatt lokaler	316 000	333 120
Fastighetsskatt lokaler korrigerig tidigare år		2 084
Övriga fastighetskostnader	102 703	75 337
Kabel-tv/Bredband/IT	475 471	348 409
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	205 704	198 600
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	11 106	16 430
Panter och överlåtelse	55 869	88 111
Teknisk förvaltning utöver avtal		2 753
Juridiska åtgärder	241 857	566 060
Övriga externa tjänster	13 623	12 260
	<b>7 091 214</b>	<b>6 781 764</b>
<b>Underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	18 528	
Ventilation	13 091	265 285
El	3 165	
Stamspolning		230 664
Lås	35 318	
Fasader	711 484	

Port/Entré	10 614	
Gård	48 326	
Övrigt	304 468	
Garage	90 205	69 854
Laddplatser	4 079	
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>8 330 492</b>	<b>7 347 567</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Porto / Telefon	5 599	5 479
Konsultarvode	871 133	3 866
Revisionsarvode	33 250	26 620
<b>Summa</b>	<b>909 982</b>	<b>35 965</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

### Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

### Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden:	240 001	240 000
Sociala kostnader	44 652	64 271
	<b>284 653</b>	<b>304 271</b>

## Not 7 Byggnader

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	642 920 584	640 777 506
-Mark	618 704 885	618 704 885
	<b>1 261 625 469</b>	<b>1 259 482 391</b>
Pågående nyanläggningar	-	684 126
	-	684 126
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-50 330 586	-44 967 706
-Årets avskrivning enligt plan	-5 417 211	-5 362 880
	<b>-55 747 797</b>	<b>-50 330 586</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 205 877 672</b>	<b>1 209 835 931</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	494 400 000	494 400 000
Mark	439 200 000	439 200 000
	<b>933 600 000</b>	<b>933 600 000</b>
Bostäder	902 000 000	902 000 000
Lokaler	31 600 000	31 600 000

933 600 000      933 600 000

## Not 8 Inventarier och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	736 897	736 897
-Nyanskaffningar	560 462	
	<u>1 297 359</u>	<u>736 897</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-466 570	-419 609
-Årets avskrivning	-74 966	-46 961
	<u>-541 536</u>	<u>-466 570</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>755 823</b>	<b>270 327</b>

## Not 9 Avräkningskonto hos Fastighetsägarna

	2021-12-31	2020-12-31
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	2 574 944	2 875 440
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 574 944</b>	<b>2 875 440</b>

## Not 10 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Sparkonto	123 862	4 122 699
	<u>123 862</u>	<u>4 122 699</u>

## Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	2021-12-31	Amortering /Upplåning	2020-12-31
SEB	2023-01-28	0,60%	65 000 000		65 000 000
Stadshypotek	Avslutad			-50 000 000	50 000 000
Stadshypotek	2022-01-30	1,16%	48 000 000		48 000 000
Stadshypotek	2024-01-30	0,44%	45 000 000	45 000 000	
			<u>158 000 000</u>	<u>-5 000 000</u>	<u>163 000 000</u>
Varav kortfristig del			-48 000 000		-50 000 000

Föreningen har lån med slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen  
Dessa lån redovisas därför som kortfristiga

## Övriga noter

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ett lån om 48 msek hos Stadshypotek förföll 30 januari 2022. Lånet ligger kvar hos Handelsbanken till rörlig 3-månaders ränta.

Per 31 januari avslutades avtalet om blockuthyrning av garaget i föreningens fastighet. Skanska och föreningen valde att även avsluta avtalet om blockuthyrning av föreningens del i gemensamhetsanläggning GA:1 i Västermalmsterassen vid samma tidpunkt. Föreningen hyr därmed själva ut alla parkeringsplatser tillhörande föreningen från och med februari 2022. Föreningen har i samband med detta tillskapat ytterligare två MC-platser. Uthyrning och kölista administreras av Fastighetsägarna.

### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	215 000 000	215 000 000
	<u>215 000 000</u>	<u>215 000 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>215 000 000</b>	<b>215 000 000</b>

### Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser är lämnade.



## Underskrifter

Stockholm / 2022

\_\_\_\_\_  
Michael Forvass

\_\_\_\_\_  
Mats Högström

\_\_\_\_\_  
Peo Nilsson

\_\_\_\_\_  
Roger Björk

\_\_\_\_\_  
Eva-Britt Blomé

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

\_\_\_\_\_  
KPMG AB  
Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
22.04.2022 17:12

SENT BY OWNER:  
Peder Ahlberg • 22.04.2022 12:24

DOCUMENT ID:  
Byg-OfZxBc

ENVELOPE ID:  
r1buz-xB9-Byg-OfZxBc

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning Brf Välbehaget 2021-12-31.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (GET)	METHOD	DETAILS
Roger Mikael Björk [redacted]	Signed Authenticated	22.04.2022 12:50 22.04.2022 12:49	eID Low	Swedish BankID ([redacted]) IP: 94.234.38.229
Michael Bo Forvass [redacted]	Signed Authenticated	22.04.2022 12:59 22.04.2022 12:57	eID Low	Swedish BankID ([redacted]) IP: 178.78.231.132
EVA-BRITT BLOMÉ [redacted]	Signed Authenticated	22.04.2022 15:02 22.04.2022 15:00	eID Low	Swedish BankID ([redacted]) IP: 192.148.69.112
MATS HÖGSTRÖM [redacted]	Signed Authenticated	22.04.2022 16:27 22.04.2022 16:24	eID Low	Swedish BankID ([redacted]) IP: 213.115.170.135
Per-Olof Nilsson [redacted]	Signed Authenticated	22.04.2022 16:55 22.04.2022 16:46	eID Low	Swedish BankID ([redacted]) IP: 88.20.47.176
BENJAMIN HENRIKSSON [redacted]	Signed Authenticated	22.04.2022 17:12 22.04.2022 13:03	eID Low	Swedish BankID ([redacted]) IP: 195.84.56.2

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vålbehaget, org. nr 769620-9670

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vålbehaget för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## 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 Vålbehaget för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

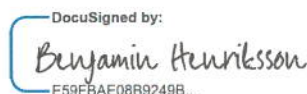
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår professionella 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.

Umeå den 22 april - 2022

KPMG AB

DocuSigned by:  
  
 Benjamin Henriksson

Benjamin Henriksson

Auktoriserad revisor

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: 5A015ABAECB34555A467AD225DF458ED  
Subject: Please DocuSign: 211231 Revisionsberättelse - Brf Vålbehaget.pdf  
Source Envelope:  
Document Pages: 2 Signatures: 1  
Certificate Pages: 2 Initials: 0  
AutoNav: Enabled  
Envelopeld Stamping: Enabled  
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:  
Benjamin Henriksson  
PO Box 50768  
Malmö, SE -202 71  
[Redacted]  
IP Address: 195.84.56.2

**Record Tracking**

Status: Original  
4/22/2022 12:55:41 PM

Holder: Benjamin Henriksson

Location: DocuSign

**Signer Events**

Benjamin Henriksson  
[Redacted]  
KPMG AB  
Security Level: Email, Account Authentication (None)

**Signature**

DocuSigned by:  
*Benjamin Henriksson*  
E59FBAE0889249B...

**Timestamp**

Sent: 4/22/2022 12:58:29 PM  
Viewed: 4/22/2022 12:59:06 PM  
Signed: 4/22/2022 12:59:44 PM  
Freeform Signing

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Signed by link sent to  
[Redacted]  
Using IP Address: 195.84.56.2

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: SE\_BANKID  
Transaction Unique ID: 383b7b87-6cdb-573e-9e66-7057887fe0b4  
Country of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 4/22/2022 12:58:55 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Not Offered via DocuSign

**In Person Signer Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Editor Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Agent Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Intermediary Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Certified Delivery Events**

**Status**

**Timestamp**

**Carbon Copy Events**

**Status**

**Timestamp**

Benjamin Henriksson  
[Redacted]  
KPMG AB  
Security Level: Email, Account Authentication (None)

**COPIED**

Sent: 4/22/2022 12:59:45 PM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Not Offered via DocuSign

**Witness Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Notary Events**

**Signature**

**Timestamp**

**Envelope Summary Events**

**Status**

**Timestamps**

Envelope Sent

Hashed/Encrypted

4/22/2022 12:58:29 PM

Certified Delivered

Security Checked

4/22/2022 12:59:06 PM

Signing Complete

Security Checked

4/22/2022 12:59:44 PM

Completed

Security Checked

4/22/2022 12:59:45 PM

**Payment Events**

**Status**

**Timestamps**