



HSB BRF VÄLLINGBYPENNAN ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



**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 2020-06-15**

Tid: Måndagen den 22 juni 2020 klockan 18:30

Plats: Spånga församlingshus, Värsta Allé 1

- § 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

2019-01-01 - 2019-12-31

2019-01-01
Fa

2019-12-31
Fa

2019-12-31
Fa

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Vällingbypennan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

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 Stockholm kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	64	4 214
Hysesrätter	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 7 %.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020		OVK.
2020	Vittangigatan 43-51	Fönsterrenovering.
2020		Försäljning av två hyresrätter.

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 2019 har det varit ovanligt mycket skadegörelse pga detta har vi kontinuerligt behövt klottersanera.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-10. Vid stämman deltog 13 medlemmar en fullmakt var inlämnad varav 14 var röstberättigade.

Bh
JG FA 4

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Vällingbypennan

Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01-2019-06-09 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Elisabeth Bäckström	Ordförande
Brita Sylvan	Vice ordförande
Jennica Gustafsson	Sekreterare
Fari Ghovanlou	Ledamot
Catrine Jacobsson	Ledamot
Agneta Ogebratt	Suppleant

Styrelsen har under 2019-06-10-2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Elisabeth Bäckström	Ordförande
Brita Sylvan	Vice ordförande
Jennica Gustafsson	Sekreterare
Fari Ghovanlou	Ledamot
Catrine Jacobsson	Ledamot
Agneta Ogebratt	Suppleant
Ali Aidini	Suppleant

2019-07-02 avgick Brita Sylvan och Agneta Ogebratt

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

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Styrelsen. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Toresson Revision AB Carina Toresson

Valberedning

Valberedningen består av Fredrik Rindesparr.

Underhållsplan

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

Stadqeenlig fastighetsbesiktning genomfördes under 2019.

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.

Jh
FA
B8m
G

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Vällingbypennan

Social

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 88 (91) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 7 (6) överlåtelse 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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	688	644	612	583	530
Totala Intäkter kr/kvm	808	792	764	720	671
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	90	50	95	-17	-1
Belåning, kr/kvm	2 562	2 582	2 927	3 246	3 667
Räntekänslighet	4%	5%	6%	7%	8%
Drift och underhåll kr/kvm	632	638	583	631	548
Energikostnader kr/kvm	226	239	232	230	209

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. 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.

Handwritten signatures and initials: BG, FG, and others.

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Vällingbypennan

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.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

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.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 932	3 850	3 718	3 500	3 265
Resultat efter finansiella poster	-1 400	-1 028	-1 205	-1 032	-1 900
Soliditet	82%	83%	80%	80%	77%

(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	3 931 527
Rörelsekostnader	- 5 214 556
Finansiella poster	- 117 356
Årets resultat	-1 400 384
Planerat underhåll	+ 912 339
Avskrivningar	+ 927 621
Årets sparande	439 575

Årets sparande per kvm total yta 90

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	65 085 467	11 119 316	556 029	-10 011 281	-1 028 037
Reservering till fond 2018			52 887	-52 887	
Ianspråktagande av fond 2018			-345 387	345 387	
Balanserat i ny räkning				-1 028 037	1 028 037
Årets resultat					-1 400 384
Belopp vid årets slut	65 085 467	11 119 316	263 529	-10 746 818	-1 400 384

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-10 746 818
Årets resultat	-1 400 384
Reservering till underhållsfond	921 000
Ianspråktagande av underhållsfond	-912 339
Summa till stämmans förfogande	-12 138 542

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-12 138 542
-------------------------	--------------------

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

26  
FC

Bostadsrättsföreningen Vällingbypennan

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 931 527	3 850 158
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 986 039	-3 448 986
Övriga externa kostnader	Not 3	-103 869	-202 243
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-197 027	-190 729
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-927 621	-927 622
Summa rörelsekostnader		-5 214 556	-4 769 579
Rörelseresultat		-1 283 029	-919 421
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	8 338	9 058
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-125 694	-117 674
Summa finansiella poster		-117 356	-108 616
Årets resultat		-1 400 384	-1 028 037

06 → Bsty
FG S

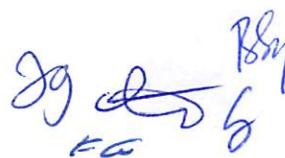
Bostadsrättsföreningen Vällingbypennan

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	74 638 780	75 566 400
		<u>74 638 780</u>	<u>75 566 400</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>74 638 780</u>	<u>75 566 400</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		10 452	0
Övriga fordringar	Not 8	1 028 406	1 539 481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>187 538</u>	<u>200 507</u>
		<u>1 226 396</u>	<u>1 739 988</u>
Kassa och bank	Not 10	2 161 452	2 154 055
Summa omsättningstillgångar		<u>3 387 848</u>	<u>3 894 042</u>
Summa tillgångar		<u>78 026 628</u>	<u>79 460 443</u>

DG  Bm
 Fa 5

Bostadsrättsföreningen Vällingbypennan

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		76 204 783	76 204 783
Yttre underhållsfond		263 529	556 029
		<u>76 468 312</u>	<u>76 760 812</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-10 746 818	-10 011 281
Årets resultat		-1 400 384	-1 028 037
		<u>-12 147 203</u>	<u>-11 039 318</u>
Summa eget kapital		<u>64 321 109</u>	<u>65 721 494</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	12 358 615	12 463 033
		<u>12 358 615</u>	<u>12 463 033</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	101 640	91 108
Leverantörsskulder		322 733	295 209
Skatteskulder		243 662	227 376
Övriga skulder	Not 13	186 525	185 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	492 344	477 012
		<u>1 346 904</u>	<u>1 275 916</u>
Summa skulder		<u>13 705 519</u>	<u>13 738 949</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>78 026 628</u>	<u>79 460 443</u>



 Jg
 EA
 Bm
 6

Bostadsrättsföreningen Vällingbypennan

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 400 384	-1 028 037
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	927 621	927 622
Kassaflöde från löpande verksamhet	-472 764	-100 415
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	2 302	22 769
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	60 456	-274 700
Kassaflöde från löpande verksamhet	-410 007	-352 347
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-93 886	-1 678 957
Inbetalda insatser	0	2 150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-93 886	471 043
Årets kassaflöde	-503 893	118 696
Likvida medel vid årets början	3 493 839	3 375 143
Likvida medel vid årets slut	2 989 947	3 493 839

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

Handwritten signatures and initials: "23", "FA", "Bm", and a large stylized signature.

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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.

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 1 377 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

d

Jg R S Bm
FC

Bostadsrättsföreningen Vällingbypennan

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 900 092	2 668 294
Hyrer	993 624	1 099 955
Bredband	920	1 564
Övriga intäkter	61 331	87 985
Bruttoomsättning	3 955 967	3 857 798
Avgifts- och hyresbortfall	-24 440	-7 640
	3 931 527	3 850 158
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	280 154	288 083
Reparationer	759 875	714 902
El	96 776	94 464
Uppvärmning	829 992	866 379
Vatten	170 674	201 273
Sophämtning	163 699	176 502
Fastighetsförsäkring	54 681	44 973
Kabel-TV och bredband	66 574	64 641
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	129 171	113 493
Förvaltningsarvoden	232 927	248 683
Tomträttsavgäld	272 600	272 600
Övriga driftkostnader	16 577	17 606
Planerat underhåll	912 339	345 388
	3 986 039	3 448 986
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	1 136	4 845
Förbrukningsinventarier och varuinköp	29 225	11 343
Administrationskostnader	49 008	91 850
Extern revision	18 000	18 000
Konsultkostnader	0	68 445
Medlemsavgifter	6 500	7 760
	103 869	202 243
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	150 380	146 000
Sociala avgifter	46 647	44 729
	197 027	190 729
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	514	627
Övriga ränteintäkter	7 825	8 431
	8 338	9 058
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	124 468	116 880
Övriga räntekostnader	1 226	794
	125 694	117 674

Jg AS S

 FA

Bostadsrättsföreningen Vällingbypennan

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	81 399 348	81 399 348
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 399 348	81 399 348
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-5 832 948	-4 905 326
Årets avskrivningar	-927 621	-927 622
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 760 568	-5 832 948
Utgående redovisat värde	74 638 780	75 566 400
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	43 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 071 000	1 220 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	23 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	794 000	469 000
Summa taxeringsvärde	72 865 000	57 889 000
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	572	356
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 027 834	1 539 125
	1 028 406	1 539 481
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	187 538	200 507
	187 538	200 507
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10 Kassa och bank		
SBAB	2 161 452	2 154 055
	2 161 452	2 154 055



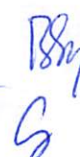
 BG

 FG

Bostadsrättsföreningen Vällingbypennan

Noter		2019-12-31	2018-12-31
Not 11	Skulder till kreditinstitut		





 FC

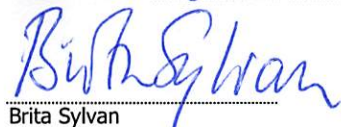
Bostadsrättsföreningen Vällingbypennan

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Stockholm, den 2020-03-23



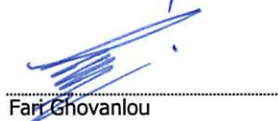
Brita Sylvan



Catrine Jacobsson



Elisabeth Ingrid Bäckström



Fari Ghovanlou



Jennica Gustafsson

Vår revisionsberättelse har 2020-04-08 lämnats beträffande denna årsredovisning



Carina Toresson
Toresson Revision AB

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 2019.

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 2019 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
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 2019 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 8 april 2020



Carina Toresson



HSB – där möjligheterna bor

FULLMAKT FÖRENINGSTÄMMA

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 ny 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 2020-04-15 tom 2020-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2020-12-31.

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 omsättnings-tillgångar 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.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättnings-tillgångar 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.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

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.



HSB – där möjligheterna bor