

Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

BRF Våmbsjön
Org nr: 716421-0515



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Våmbsjön får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholms Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-06-19. Nuvarande stadgar registrerades 2019-01-03.

Årets resultat är bättre än jämfört med föregående år främst beroende på lägre kostnader för underhåll. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för tomträttsavgäld, el- och värmekostnader samt vinterkostnader. Dock är vattenkostnaderna lägre än föregående beroende på att avläsning gjordes 2020 som avser från 2017.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 460% till 604%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 857 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 998 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 150 m², vilket motsvarar 2,02 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Våmbsjön 1 i Stockholms kommun. På fastigheten finns byggnader med 119 lägenheter och 9 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1952. Fastighetens adresser är Malgomajvägen 2-6, Svärdlångsvägen 45-55 och Skälderviksplan 1-11 i Årsta.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller till 2030-12-31 med en avgäld motsvarande 1 062 000 kr. De första fyra åren är avgiften nedsatt till, för 2021 721 000 kr, för 2022 807 000 kr, för 2023 893 100 kr och för 2024 979 100 kr.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa	Lokaler	Garage	P-platser
20	52	40	7	119	9	10	26

Bostäder bostadsrätt	6 716 m ²
Bostäder hyresrätt	198 m ²
Lokaler hyresrätt	509 m ²

Årets taxeringsvärde	192 119 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	192 119 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Snöröjning
Driftia Förvaltning AB	Fastighetsskötsel
Neonia AB	Trappstädning
Inspecta Sweden	Hissbesiktning
Telenor Sverige AB	Kabel-TV
Entema AB	Tvättstugeutrustning
AB Fortum Värme	Fjärrvärme
Ownit	Bredband
Energikundservice Sverige	El
Switch Nordic Green AB	El

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 193 tkr och planerat underhåll för 0.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningen uppdaterar sin underhållsplan årligen. Utefter faktiska behov och ytterligare besiktningar tillsammans med sakkunnig entreprenör revideras underhållsplanen av styrelsen. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast november 2020 och visar på ett initialt underhålls- investeringsbehov på 30 000 tkr - 40 000 tkr på 10 år. Planen kommer över tid att revideras ytterligare utifrån faktiskt skick på fastigheten. Avsättning för verksamhetsåret till underhållsfonden har skett med 300 tkr.

BV

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll/investering.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Ny parkeringsanläggning	2007	
Dränering och omläggning rör	2011	
Byte tvättmaskin	2014	
Stamspolning	2014	
Byte tvättmaskin och tumlare	2015	
Byte entrépartier	2015	
Byte slagportar till garage	2016	
Byte tvättmaskin	2017	
Obligatorisk ventilationskontroll	2017	
Byte el-stigare	2017	
Installation radonsug	2019	
Renovering trapphus	2020	
Stamspolning	2020	
Översyn och reparation fasadpartier	2020	
Renovering av förrådsdörrar och montering brytskydd	2020	

Årets utförda investeringar (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Byte hiss	566 tkr

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Injustering värme	2022	
Fasad- och fönsterrenovering	2023/2024	



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emma Jonsson	Ordförande	2023
Anna Teljfors	Sekreterare	2022
Erik Månsson	Vice ordförande	2023
Maria Persson	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeth Schriefer	Suppleant	2023
Felicia Ekfeldt	Suppleant	2022
Ingalill Abrahamsson	Suppleant	2022
Johan Morén	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gotting Revision AB	Auktoriserad revisor	2022
Sirje Pädam	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gotting Revision AB	Auktoriserad revisor	2022
Karin Sondell	Förtroendevald revisor	2022

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pernilla Lundgren	Sammanställande	2022
Albin Hansson		2022
Johan Gjersvold		2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 159 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 157 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2018-01-01 då avgifterna höjdes med 3%.

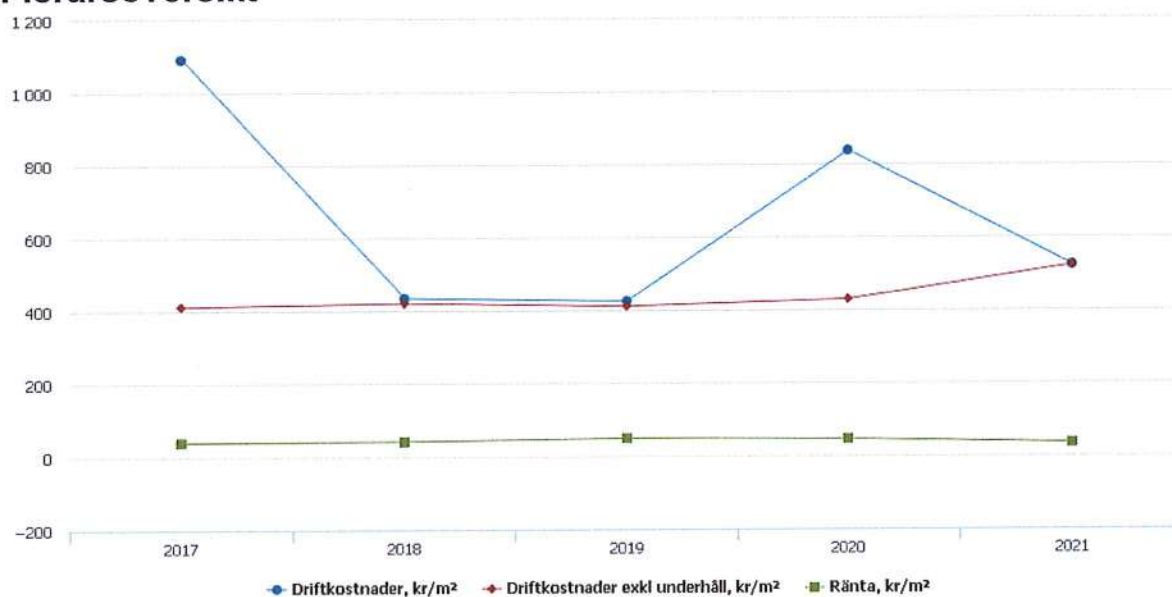
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom tre som upplåtits med hyresrätt varav en hyreslägenhet upplåtits som bostadsrätt 2022.



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	6 386	6 352	6 148	6 160	5 960
Resultat efter finansiella poster	140	-2 747	176	335	-3 786
Resultat exklusive avskrivningar	1 998	-856	2 030	2 145	-3 008
Balansomslutning	112 393	112 665	112 608	114 048	106 346
Soliditet %	74	74	74	73	78
Likviditet %	*85	98	426	329	310
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	812	809	788	788	765
Driftkostnader, kr/m²	522	837	425	434	1 091
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	522	429	411	420	411
Ränta, kr/m²	35	46	49	41	39
Underhållsfond, kr/m²	40	0	285	259	232

*) Exkl kortfristiga lån som ska omsättas nästa år är föreningens likviditet 604%.

ky

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 385 808	6 351 862
Övriga rörelseintäkter	Not 3	312 437	326 891
Summa rörelseintäkter		6 698 245	6 678 752
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 871 104	-6 214 066
Övriga externa kostnader	Not 5	-439 546	-841 780
Personalkostnader	Not 6	-145 403	-153 813
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 857 269	-1 891 399
Summa rörelsekostnader		-6 313 323	-9 101 059
Rörelseresultat		384 922	-2 422 306
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 467	14 135
Räntekostnader och liknande resultatposter		-257 924	-339 217
Summa finansiella poster		-244 457	-325 082
Resultat efter finansiella poster		140 466	-2 747 388
Årets resultat		140 466	-2 747 388

eg

Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	103 652 232	104 906 276
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	357 800	395 400
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	0	113 125
Summa materiella anläggningstillgångar		104 010 032	105 414 801
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	100	100
Summa finansiella anläggningstillgångar		100	100
Summa anläggningstillgångar		104 010 132	105 414 901
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	69 854	71 429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	403 212	410 383
Summa kortfristiga fordringar		473 066	481 812
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	7 910 164	6 770 783
Summa kassa och bank		7 910 164	6 770 783
Summa omsättningstillgångar		8 383 229	7 252 595
Summa tillgångar		112 393 361	112 667 496

Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	84 547 006	84 547 006
Fond för yttre underhåll	300 000	0
Summa bundet eget kapital	84 847 006	84 547 006
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 577 871	1 469 517
Årets resultat	140 466	-2 747 388
Summa fritt eget kapital	-1 437 406	-1 277 871
Summa eget kapital	83 409 600	83 269 135
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	19 080 381
Summa långfristiga skulder	19 080 381	21 979 881
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 703 641
Leverantörsskulder		5 989 216
Skatteskulder		371 504
Övriga skulder	Not 16	17 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	13 647
Summa kortfristiga skulder	9 902 680	5 927
Summa eget kapital och skulder	112 393 361	7 418 481



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Stomme och grund	Linjär	120 år
Stammar, sanitet	Linjär	50 år
Elstammar	Linjär	45 år
Fasader	Linjär	50 år
Balkonger	Linjär	50 år
Fönster	Linjär	40 år
Tak	Linjär	40 år
Hissar	Linjär	40 år
Styr- och övervakning	Linjär	15 år
Ventilation	Linjär	25 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 450 148	5 437 752
Hyror, bostäder	281 976	302 532
Hyror, lokaler	372 020	354 472
Hyror, garage	125 228	125 228
Hyror, p-platser	186 576	186 576
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-21 920
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-25 548	-24 782
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-14 352	-14 352
Rabatter	0	-3 152
Bränsleavgifter, bostäder	9 508	9 508
Debiterad fastighetsskatt-	252	0
Summa nettoomsättning	6 385 808	6 351 862

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Kabel-tv-avgifter	259 908	262 295
Övriga avgifter	1 992	2 009
Övriga ersättningar	26 888	25 945
Fakturerade kostnader	0	2 520
Återvunna fordringar	7 200	9 168
Övriga rörelseintäkter	16 449	24 954
Summa övriga rörelseintäkter	312 437	326 891

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	0	-3 033 230
Reparationer	-193 266	-267 389
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-204 811	-201 241
Tomträttsavgäld	-721 000	-483 000
Försäkringspremier	-115 915	-112 913
Kabel-TV och bredband	-322 905	-140 334
Obligatoriska besiktningar	-1 875	-1 739
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-14 280
Snö- och halkbekämpning	-123 364	-28 035
Förbrukningsinventarier	-7 982	-7 963
Vatten	-217 244	-320 675
Fastighetsel	-142 355	-103 515
Uppvärmning	-1 308 998	-1 167 325
Sophantering och återvinning	-56 016	-56 532
Förvaltningsarvode drift/skötsel	-455 374	-275 896
Summa driftskostnader	-3 871 104	-6 214 066

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-306 654	-499 151
IT-kostnader	-3 362	-185 193
Arvode, yrkesrevisorer	-16 560	-15 986
Övriga förvaltningskostnader	-6 585	-47 960
Kreditupplysningar	-838	-3 150
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 367	-24 578
Medlems- och föreningsavgifter	-5 034	-5 184
Konsultarvoden	0	-25 000
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Advokat och rättegångskostnader	0	-16 875
Övriga externa kostnader	-71 597	-17 153
Summa övriga externa kostnader	-439 546	-841 780

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-108 595	-112 540
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 500	-4 500
Sociala kostnader	-32 308	-36 773
Summa personalkostnader	-145 403	-153 813



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 819 669	-1 853 799
Avskrivning Maskiner och inventarier	-37 600	-37 600
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 857 269	-1 891 399

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	117 012 591	117 012 591
Markanläggning	990 000	990 000
Markinventarier	471 661	471 661
	118 474 252	118 474 252
Årets anskaffningar		
Byggnader	565 625	0
	565 625	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	119 039 877	118 474 252
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 106 314	-10 252 515
Markanläggningar	-990 000	-990 000
Markinventarier	-471 661	-471 661
	-13 567 975	-11 714 176
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 819 669	-1 853 799
	-1 819 669	-1 853 799
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 387 644	-13 567 975
Restvärde enligt plan vid årets slut	103 652 233	104 906 277
Varav		
Byggnader	103 652 233	104 906 277
Taxeringsvärden		
Bostäder	189 000 000	189 000 000
Lokaler	3 119 000	3 119 000
Totalt taxeringsvärde	192 119 000	192 119 000
<i>varav byggnader</i>	<i>93 837 000</i>	<i>93 837 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>98 282 000</i>	<i>98 282 000</i>



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	433 000	0
	433 000	0
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	433 000
	0	433 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	433 000	433 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-37 600	0
	-37 600	0
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-37 600	-37 600
	-37 600	-37 600
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-75 200	-37 600
	-75 200	-37 600
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-75 200	-37 600
Restvärde enligt plan vid årets slut	357 800	395 400
Varav		
Maskiner och inventarier	357 800	395 400

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets slut	0	113 125
Pågående arbeten har under året omklassificerats till byggnad under årets anskaffning.		

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	100	100
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	100	100

Not 12 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	68 749	68 749
Momsfordringar	1 105	2 680
Summa övriga fordringar	69 854	71 429



Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	49 066	47 223
Förutbetalt förvaltningsarvode	52 910	92 810
Förutbetald kabel-tv-avgift	42 909	23 450
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	37 932	45 453
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 645	21 197
Förutbetald tomträttsavgäld	201 750	180 250
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	403 212	410 383

Not 14 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel, SBAB	4 483 490	4 470 095
Transaktionskonto, Swedbank	3 426 673	2 300 688
Summa kassa och bank	7 910 164	6 770 783

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	27 784 022	27 969 097
Nästa års låneomsättning av långfristiga skulder	-8 703 641	-5 839 216
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-150 000
Långfristig skuld vid årets slut	19 080 381	21 979 881

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,22%	2022-05-10	3 049 500,00	0,00	150 000,00	2 899 500,00
SBAB	0,69%	2022-01-04	5 839 216,00	0,00	35 075,00	5 804 141,00
SBAB	0,94%	2023-10-11	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
SBAB	0,92%	2025-08-15	13 080 381,00	0,00	0,00	13 080 381,00
Summa			27 969 097,00	0,00	185 075,00	27 784 022,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 187 964 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 200 000 kr årligen.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga skulder	4 616	0
Clearing	0	5 927
Summa övriga skulder	4 616	5 927

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	13 365	14 261
Upplupna elkostnader	22 235	10 098
Upplupna vattenavgifter	42 524	28 057
Upplupna värmekostnader	197 927	160 051
Upplupna kostnader för renhållning	11 462	8 875
Upplupna revisionsarvoden	16 500	16 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	74 911	196 107
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	606 571	604 738
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	985 495	1 038 187

Not 18 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Företagsinteckning	48 475 000	48 475 000

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Under 2022 har en hyresrätt upplåtits till bostadsrätt och kommer att öka eget kapital med 4 000 tkr.



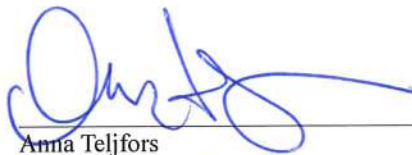
Styrelsens underskrifter

Årsta 2022-04-11

Ort och datum



Emma Jonsson



Anna Teljfors



Erik Månsson



Maria Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-04



Christina Gotting



Sirje Pädam

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Våmbsjön

Org nr 716421-0515

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Våmbsjön för år 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.



- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Våmbsjön för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2022-05-04



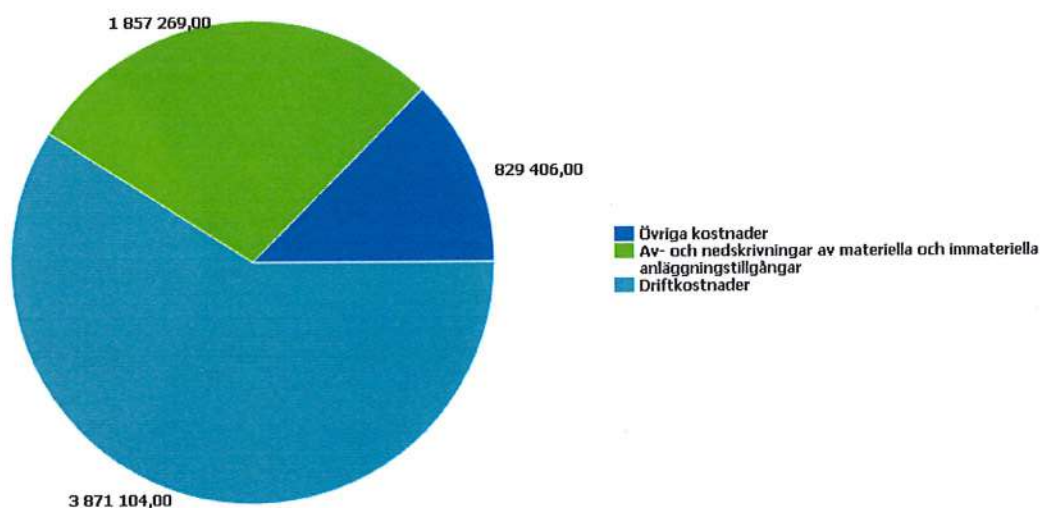
Christina Gotting
Auktoriserad revisor



Sirje Pädam
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	3 871 104	6 214 066
Övriga externa kostnader	439 546	841 780
Personalkostnader	145 403	153 813
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 857 269	1 891 399
Finansiella poster	244 457	325 082
Summa kostnader	6 557 779	9 426 140



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhetsstorlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Arsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

BRF Våmbsjön

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Våmbsjön i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

 **Riksbyggen**
Rum för hela livet