

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Våmbsjön
Org nr: 716421-0515





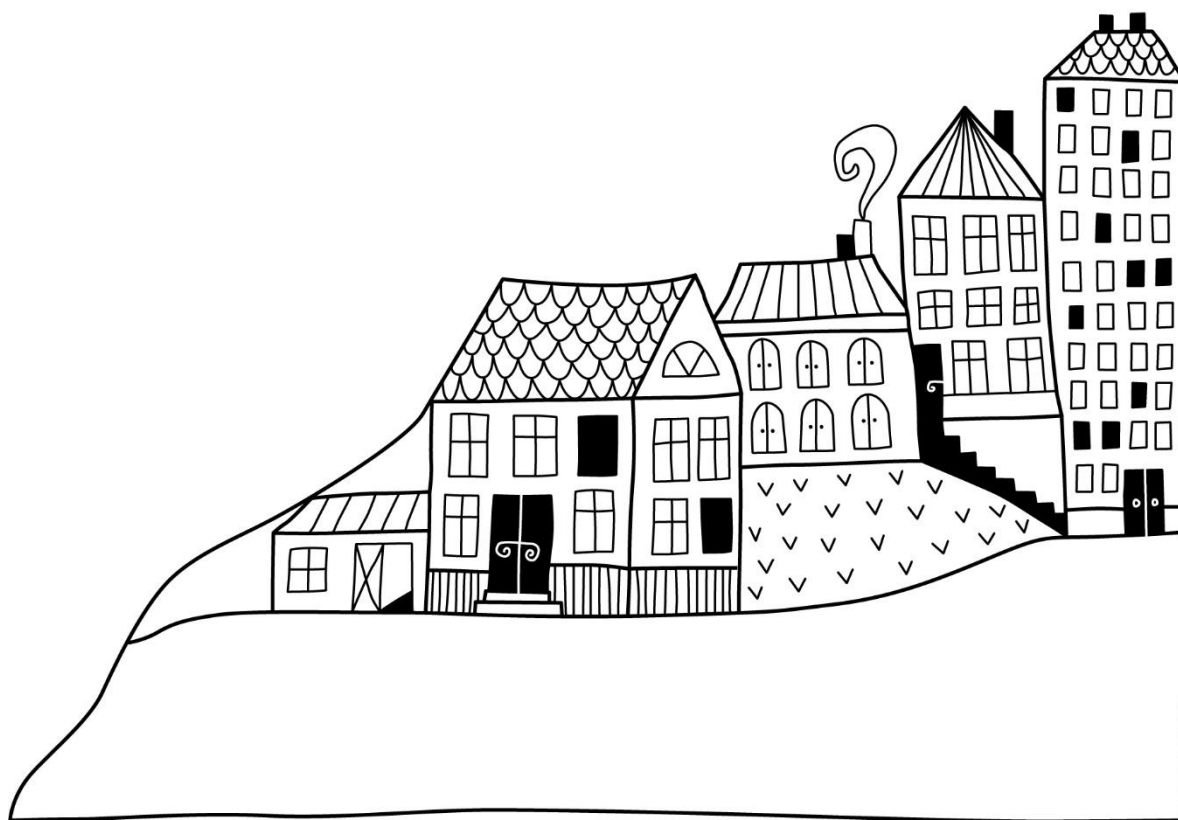
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Våmbsjön får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-06-19. Nuvarande stadgar registrerades 2019-01-03. Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. höjning av avgifter samt lägre underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 54% till 107%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 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 327% till 421%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 996 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 646 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträttfastigheten 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 Skäldervikspan 1-11 i Årsta.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar t.o.m. 2023-05-31, därefter brandkontoret från 2023-06-01. 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 6 786 m²

Bostäder hyresrätt 128 m²

Lokaler hyresrätt 509 m²

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

Årets taxeringsvärde 249 855 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 249 855 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Fastighetsägarna service	Ekonomisk förvaltning
Storholmen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Snöröjning
Driftia Förvaltning AB	Fastighetsskötsel
Neonia AB	Trappstädning
Två smålänningar AB	Trädgårdsskötsel
Inspecta Sweden	Hissbesiktning
Telenor Sverige AB	Kabel-TV
Entema AB	Tvättstugeutrustning
Stockholm Exergi	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 337 tkr och planerat underhåll för 193 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Investeringar: 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. Föreningen har under året färdigställt tre investeringar, en avseende piskaltan 628tkr, 25 st laddstolpar samt injustering värme. Kostnaden avseende piskaltanen är aktiverad från och med januari 2024 enligt K3:s regler för ersättningskomponenter och kommer skrivas av enligt bedömd nyttjandeperiod på 50 år. Kostnaden för laddstolparna är aktiverade från juni 2023 och kommer skrivas av enligt bedömd nyttjandeperiod på 10 år.

Underhållsplan: Föreningen uppdaterar sin underhållsplan årligen. Utefter faktiska behov och ytterligare besiktningar tillsammans med sakkunnig entreprenör revideras underhållsplanen av styrelsen. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast december 2023 och visar på ett underhållsinvesteringsbehov på 50 000 tkr på 10 år. Planen kommer över tid att revideras ytterligare utifrån faktiskt skick på fastigheten. Avsättning för verksamhetsåret till underhållsfonden har skett med 465 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
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
Byte hiss	2021

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	18 674
Installation laddstolpar	280 045
Injustering värme	1 497 726
Piskaltan	628 845
OVK	127 607

Planerat underhåll

	År
Fasad- och fönsterrenovering	2024



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Månsson Tiderman	Ordförande	2024
Elisabeth Schriefer	Vice ordförande	2024
Johan Morén	Ledamot	2024
Lucas Thure	Ledamot	2025
Rainer Gubler	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna-Kristina Andersson	Suppleant	2024
Emma Dattile	Suppleant	2024
Naeem Saleem	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christina Gotting	Auktoriserad revisor	2024
Pernilla Lundgren	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Barbro Lillkas	Auktoriserad revisor	2024
Björn Åsgård	Förtroendevald revisor	2024

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna Teljfors		2024
Thomas Wimark		2024

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret sålt en hyresrätt som ombildats till bostadsrätt. Föreningen har även amorterat av ett lån på 2 000 000kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 161 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 160 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-07-01 då avgifterna höjdes med 3%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att inte höja årsavgifterna. Garage och p-platser höjdes med 70kr/mån från och med 2023-07-01. Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 913 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har 7st överlåtelse av bostadsrätter skett under verksamhetsåret.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom en som upplåts med hyresrätt.

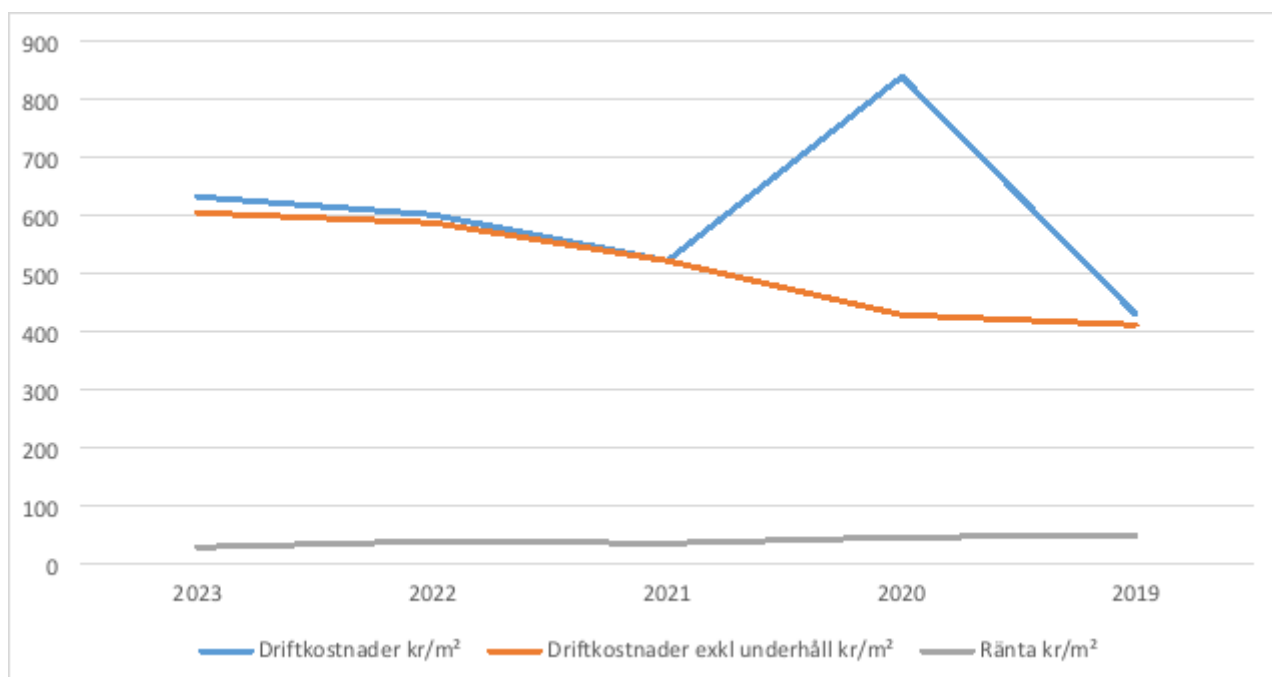


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	6 652	6 273	6 386	6 352	6 148
Rörelsens intäkter	7 150	6 830	6 698	6 679	6 473
Resultat efter finansiella poster*	-356	-168	140	-2 747	176
Årets resultat	-356	-168	140	-2 747	176
Resultat exkl avskrivningar	1 646	1 689	1 998	-856	2 030
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 181	1 289	1 698	-1 156	1 730
Balansomslutning	107 834	107 499	112 393	112 665	112 608
Årets kassaflöde	1 294	-4 619	1 139	1 340	-3 512
Soliditet %*	83	81	74	74	74
Likviditet %	107	54	85	98	426
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	86	86	85	85	85
Avgifts- hyresbortfall %	0,8	0,4	0,6	1,0	0,7
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	913	876	852	850	821
Driftkostnader kr/kvm	630	600	522	837	425
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	604	586	522	429	411
Energikostnad kr/kvm*	233	222	225	214	204
Underhållsfond kr/kvm	140	80	40	0	285
Reservering till underhållsfond kr/kvm	63	54	40	40	40
Sparande kr/kvm*	248	242	269	293	288
Ränta kr/kvm	27	36	35	46	48
Skuldsättning kr/kvm*	2 301	2 570	3 743	3 768	3 792
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 543	2 841	4 137	4 165	4 192
Räntekänslighet %*	2,8	3,2	4,9	4,9	5,1

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	57 913 259	30 633 747	594 599	-1 732 004	-167 911
Disposition enl. årsstämmobeslut				-167 911	167 911
Reservering underhållsfond			465 000	-465 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-18 674	18 674	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	480 275	2 419 725			
Årets resultat					-355 869
Vid årets slut	58 393 534	33 053 472	1 040 925	-2 346 241	-355 869

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 899 915
Årets resultat	-355 869
Årets fondreservering enligt stadgarna	-465 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	18 674

Summa **-2 702 110**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 702 110**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 652 031	6 273 427
Övriga rörelseintäkter	Not 3	497 801	557 050
Summa rörelseintäkter		7 149 832	6 830 477
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 675 078	-4 453 007
Övriga externa kostnader	Not 5	-512 774	-310 249
Personalkostnader	Not 6	-166 246	-156 558
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 996 101	-1 857 269
Summa rörelsekostnader		-7 350 199	-6 777 083
Rörelseresultat		-200 367	53 394
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 118	44 098
Räntekostnader och liknande resultatposter		-202 620	-265 403
Summa finansiella poster		-155 502	-221 305
Resultat efter finansiella poster		-355 869	-167 911
Årets resultat		-355 869	-167 911



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	101 989 196	101 832 563
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	546 310	320 200
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10		1 497 726
Summa materiella anläggningstillgångar		102 535 506	103 650 489
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	100	100
Summa finansiella anläggningstillgångar		100	100
Summa anläggningstillgångar		102 535 606	103 650 589
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 785	0
Övriga fordringar	Not 12	330 685	144 241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	375 650	412 590
Summa kortfristiga fordringar		713 120	556 830
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	4 585 111	3 291 204
Summa kassa och bank		4 585 111	3 291 204
Summa omsättningstillgångar		5 298 232	3 848 034
Summa tillgångar		107 833 838	107 498 623



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	91 447 006	88 547 006
Fond för yttre underhåll	1 040 925	594 599
Summa bundet eget kapital	92 487 931	89 141 605
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 346 241	-1 732 004
Årets resultat	-355 869	-167 911
Summa fritt eget kapital	-2 702 110	-1 899 915
Summa eget kapital	89 785 821	87 241 690
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 080 381
Summa långfristiga skulder	13 080 381	13 080 381
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 000 000
Leverantörsskulder	296 639	153 564
Skatteskulder	21 127	25 630
Övriga skulder	Not 16	20 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	629 224
Summa kortfristiga skulder	4 967 636	7 176 552
Summa eget kapital och skulder	107 833 838	107 498 623



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-355 869	-167 911
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 996 101	1 857 269
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 640 233	1 689 359
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-156 290	-84 115
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-208 916	-22 837
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 275 026	1 582 407
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	-775 442	0
Investeringar i inventarier	-280 046	0
Investeringar i pågående byggnation	0	-1 497 726
Omklassificering från investering till underhåll	174 369	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-881 119	-1 497 726
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-2 000 000	-8 703 641
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	2 900 000	4 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	900 000	-4 703 641
Årets kassaflöde	1 293 907	-4 618 960
Likvidamedel vid årets början	3 291 204	7 910 164
Likvidamedel vid årets slut	4 585 111	3 291 204



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. Ränta 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

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
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
Injustering värme	Linjär	20 år
Laddstolpar	Linjär	10 år
Piskaltan	Linjär	50 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 779 698	5 500 113
Hyror, bostäder	191 708	195 263
Hyror, lokaler	406 736	379 680
Hyror, garage	129 148	125 228
Hyror, p-platser	201 136	186 577
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-35 710	-271
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-600	-13 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-15 472	-14 502
Rabatter	-15 320	-95 746
Bränsleavgifter, bostäder	9 508	9 508
Elavgifter	623	0
Debiterad fastighetsskatt	576	577
Summa nettoomsättning	6 652 031	6 273 427

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	342 048	371 874
Övriga lokalintäkter	27 500	0
Övriga avgifter	4 656	861
Övriga ersättningar	39 099	20 216
Återvunna fordringar	7 200	7 200
Erhållna statliga bidrag	27 573	0
Övriga rörelseintäkter	49 725	45 833
Försäkringsersättningar	0	111 066
Summa övriga rörelseintäkter	497 801	557 050



Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-193 043	-105 401
Reparationer	-336 905	-447 514
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-227 641	-219 311
Tomträttsavgäld	-893 100	-807 000
Vägavgifter	0	-2 158
Försäkringspremier	-144 325	-120 207
Kabel- och digital-TV	-342 623	-324 235
Serviceavtal	-5 341	0
Obligatoriska besiktningar	-149 272	0
Snö- och halkbekämpning	-123 078	-149 521
Förbrukningsinventarier	0	-3 110
Vatten	-266 514	-236 489
Fastighetsel	-162 484	-187 971
Uppvärmning	-1 297 390	-1 221 725
Sophantering och återvinning	-62 088	-61 353
Förvaltningsarvode drift	-471 273	-567 012
Summa driftskostnader	-4 675 078	-4 453 007

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-231 958	-211 641
IT-kostnader	-3 761	-3 374
Arvode, yrkesrevisor	-18 052	-16 250
Övriga förvaltningskostnader	-43 459	-2 571
Kreditupplysningar	-2 933	-733
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 865	-21 676
Telefon och porto	-2 776	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 714	-5 162
Konsultarvoden	-170 454	-12 844
Bankkostnader	-3 710	-2 100
Övriga externa kostnader	-1 092	-33 898
Summa övriga externa kostnader	-512 774	-310 249

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-110 000	-114 128
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-16 500	-5 000
Sociala kostnader	-39 746	-37 430
Summa personalkostnader	-166 246	-156 558



Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 942 165	-1 819 669
Avskrivning Maskiner och inventarier	-37 600	-37 600
Avskrivning Installationer	-16 336	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 996 101	-1 857 269

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	117 578 262	117 578 216
Markanläggning	990 000	990 000
Markinventarier	471 661	471 661
Justering	-46	
	119 039 877	119 039 877
Årets anskaffningar		
Byggnader	2 098 798	0
	2 098 798	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	121 138 675	119 039 877

19
Accumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-15 745 653	-13 925 984
Markanläggningar	-990 000	-990 000
Markinventarier	-471 661	-471 661
	-17 207 314	-15 387 645
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 942 165	-1 819 669
	-1 942 165	-1 819 669
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-19 149 479	-17 207 314
Restvärde enligt plan vid årets slut	101 989 196	101 832 563
Varav		
Byggnader	101 989 196	101 832 563

Taxeringsvärden

Bostäder	134 000 000	134 000 000
Lokaler	2 721 000	2 721 000

Totalt taxeringsvärde

Totalt taxeringsvärde	136 721 000	136 721 000
<i>varav byggnader</i>	<i>70 847 000</i>	<i>70 847 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>65 874 000</i>	<i>65 874 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	433 000	433 000
Bredbandsinstallation	357 616	357 616
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	790 616	790 616
Årets anskaffningar		
Laddstolpar	280 046	0
	280 046	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 070 662	790 616

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Maskiner och inventarier	-112 800	-75 200
Bredbandsinstallation	-357 616	-357 616
	-470 416	-432 816

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	-37 600	-37 600
Bredbandsinstallation	0	0
Laddstolpar	-16 336	0
	-60 224	-37 600

Akkumulerade avskrivningar

Maskiner och inventarier	-150 400	-112 800
Bredbandsinstallation	-357 616	-357 616
Laddstolpar	-16 336	0

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-524 352	-470 416
--	-----------------	-----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Maskiner och inventarier	282 600	320 200
Laddstolpar	263 710	0
Bredbandsinstallation	0	0



Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Pågående ny och ombyggnad samt förskott	0	1 497 726
Vid årets slut	0	1 497 726

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	100	100
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	100	100

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	80 865	68 821
Momsfordringar	1 757	63 877
Övriga kortfristiga fordringar	248 063	11 543
Summa övriga fordringar	330 685	144 241

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	66 819	50 778
Förutbetalt förvaltningsarvode	13 467	52 910
Förutbetald kabel-tv-avgift	50 589	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	85 626
Förutbetald tomträttsavgäld	244 775	223 275
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	375 650	412 590

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	6 366	9 851
Bankmedel	49 747	1 805 484
Transaktionskonto	4 528 999	1 475 869
Summa kassa och bank	4 585 111	3 291 204

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	17 080 381	19 080 381
Kortfristig del av långfristig skuld	-4 000 000	-6 000 000
Långfristig skuld vid årets slut	13 080 381	13 080 381

Tabellen nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,92%	2023-10-11	6 000 000,00	-4 000 000,00	2 000 000,00	0,00
SBAB	4,95%	2024-04-11	0,00	4 000 000,00	0,00	4 000 000,00
SBAB	0,92%	2025-08-15	13 080 381,00	0,00	0,00	13 080 381,00
Summa			19 080 381,00	0,00	2 000 000,00	17 080 381,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB lån om 4 000 000 kr som kortfristig skuld.

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	0	1 336
Skuld för moms	-2 142	0
Avräkning hyror och avgifter	16 947	15 222
Clearing	5 841	0
Summa övriga skulder	20 646	16 558

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	10 028	20 056
Upplupna driftskostnader	30 181	54 548
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	102 250	0
Upplupna elkostnader	16 795	25 659
Upplupna vattenavgifter	32 000	50 703
Upplupna värmekostnader	177 342	180 257
Upplupna kostnader för renhållning	12 000	13 210
Upplupna revisionsarvoden	16 00	16 500
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 739
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	225 903	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	0	618 129
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	622 999	980 800

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	48 475 000	48 475 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen amorterat 4 000 000kr.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Erik Månsson Tiderman

Elisabeth Schriefer

Johan Morén

Lucas Thure

Rainer Gubler

Vår revisionsberättelse har lämnats

Christina Gotting
Auktoriserad revisor

Pernilla Lundgren
Förtroendevald revisor





Verification

Transaction 09222115557514661426

Document

Årsredovisning Brf Våmbsjön 2023 för signering
Main document
23 pages
Initiated on 2024-04-08 12:51:34 CEST (+0200) by Linnéa
Regnander (LR)
Finalised on 2024-04-08 20:55:46 CEST (+0200)

Initiator

Linnéa Regnander (LR)
Riksbyggen
linnea.regnander@riksbyggen.se

Signatories

Erik Månsson Tiderman (EMT)
erik.urax@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Karl Erik
Bernhard Månsson Tiderman"
Signed 2024-04-08 12:58:18 CEST (+0200)

Elisabeth Schriefer (ES)
elisabeth.skrivare@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ELISABETH
SCHRIEFER"
Signed 2024-04-08 15:49:30 CEST (+0200)

Johan Morén (JM)
johanmoren@yahoo.com



The name returned by Swedish BankID was "JOHAN
MORÉN"
Signed 2024-04-08 14:33:52 CEST (+0200)

Lucas Thure (LT)
lucas.thure@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Anders
William Erik Lucas Thure"
Signed 2024-04-08 12:56:46 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557514661426

Rainer Gubler (RG)
gubler.rainer@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Rainer Gubler"
Signed 2024-04-08 15:50:55 CEST (+0200)

Pernilla Lundgren (PL)
dr.ernilla.lundgren@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "PERNILLA LUNDGREN"
Signed 2024-04-08 20:55:46 CEST (+0200)

Christina Gotting (CG)
christina@gottingrevision.se



The name returned by Swedish BankID was "CHRISTINA GOTTING"
Signed 2024-04-08 16:02:51 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



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 2023.

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 2023 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. 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 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 2023 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 dag för digital signering

Christina Gotting
Auktoriserad revisor

Pernilla Lundgren
Förtroendevald revisor



Verification

Transaction 09222115557514669762

Document

Revisionsberättelse 2023
Main document
3 pages
*Initiated on 2024-04-08 12:53:31 CEST (+0200) by Linnéa
Regnander (LR)*
Finalised on 2024-04-09 10:43:35 CEST (+0200)

Signatories

Linnéa Regnander (LR)
Riksbyggen
linnae.regnander@riksbyggen.se
Signed 2024-04-08 12:53:31 CEST (+0200)

Christina Gotting (CG)
christina@gottingrevision.se



*The name returned by Swedish BankID was "CHRISTINA
GOTTING"*
Signed 2024-04-08 16:04:14 CEST (+0200)

Pernilla Lundgren (PL)
dr.pernilla.lundgren@gmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "PERNILLA
LUNDGREN"*
Signed 2024-04-09 10:43:35 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557514669762

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



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 lägenhets storlek 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.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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.

Årsavgift

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.

Årsredovisning

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.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2023-12-31	2022-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 675 078	4 453 007
Övriga externa kostnader	512 774	310 249
Personalkostnader	166 246	156 558
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 996 101	1 857 269
Finansiella poster	155 502	221 305
Summa kostnader	7 505 701	6 998 388

Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel grund	147 096	159 854
Fastighetsskötsel extra	42 000	0
Utemiljö grund	144 258	262 869
Serviceavtal	5 341	0
Städ grund	93 120	82 400
Obligatoriska besiktningsskostnader	21 665	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	127 607	0
Snö- och halkbekämpning	123 078	149 521
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	6 656	0
Rep bostäder utg för köpta tj	3 112	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	184 213
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2 609	15 848
Rep installationer utg för köpta tj	1 152	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	37 085	588
Rep install utg för köpta tj Värme	27 729	81 277
Rep install utg för köpta tj Ventilation	1 524	14 325
Rep install utg för köpta tj El	31 350	15 950
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	2 309
Rep install utg för köpta tj Låssystem	12 785	17 722
Rep huskropp utg för köpta tj Tak	87 156	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	5 255	0
Övriga Reparationer	115 027	0
Försäkringsskador	5 466	114 162
Vandalisering	0	1 120
UH bostäder utg för köpta tj	0	9 739
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	32 500
UH huskropp utg för köpta tj	174 369	63 162
UH huskropp utg för köpta tj Tak	18 674	0
Fastighetsel	162 484	187 971
Uppvärmning	1 297 390	1 221 725
Vatten	266 514	236 489
Sophämtning	60 657	60 578
Hyra container	1 432	775
Fastighetsförsäkring	144 325	120 207
Tomträttsavgälder	893 100	807 000
Vägavgifter	0	2 158
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	342 623	324 235
Arvode för förvaltningsavtal teknisk förvaltning	44 798	61 889
Fastighetsskatt	227 641	219 311
Förbrukningsinventarier	0	769
Förbrukningsmaterial	0	2 341
Summa driftkostnader	4 675 078	4 453 007

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

