

# Årsredovisning

Wellingeby 1 i Vällingby  
Parkstad  
Org nr: 769631-5865

2022-01-01 – 2022-12-31





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	9
Noter.....	10

## Bilagor

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Wellingeby 1 i Vällingby  
Parkstad får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret

2022-01-01 till 2022-12-31

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

Föreningen har sitt säte i Vällingby Kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 5 920 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 007 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 14% till 15%.

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Vattenfallet 17 I Vällingby Kommun. Fastigheternas adress är Härnösandsgatan, Funäsgatan och Räcksta gårdsväg I Vällingby.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	1,5 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
22	56	26	40	6	2	152

### Lokaler

11	1 690 kvm
----	-----------

Total bostadsarea 8380 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 315 772 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 231 172 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Föreningen har ingått följande avtal

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Lokalvård
Ellevio AB	Elnät
Fortum Markets AB	Elhandel
Stockholm Exergi AB	Uppvärmning
Stockholm Vatten AB	Vatten
Räcksta 13 AB	Sophämtning
Tele2 Sverige AB	Digitala tjänster
Schindler Hiss AB	Hiss
Dekra Industrial AB	Hissbesiktning
Proinova AB	Försäkring

### 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 304 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 har under räkenskapsåret upprättat en underhållsplan om sträcker sig över 25 år som visar ett underhållsbehov motsvarande 2 670 893 kr, alternativt 106 836 kr/år.

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
Teréz Rongve	Ordförande	Stämman
Bengt Fridh	Ledamot	Stämman
Carl Hassel	Ledamot	Stämman
Junior Bakircakmak	Ledamot	Stämman
Kresti Witten	Ledamot	Stämman

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
Bengt Olsson	Suppleant	Stämman
Christoffer Halfvarvs	Suppleant	Stämman
Joakim Österberg	Suppleant	Stämman
Peter Sjöström	Suppleant	Stämman

<b>Valberedning</b>	<b>Utsedd av</b>
Vakant	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Utsedd av</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisorn	Stämman

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



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 212 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 38 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 39 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 211 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2022-04-01 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 15% fr.o.m. 2023-02-01.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 609 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 28 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	8 794	8 828	7 816	6 146	0
Resultat efter finansiella poster	-2 913	-3 176	-1 175	-2 744	0
Balansomslutning	609 869	615 742	620 275	633 156	430 817
Soliditet %	76	76	76	75	39

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	476 080 000	933 000	-4 852 517	-3 176 935
Disposition enl. årsstämmobeslut			-3 176 935	3 176 935
Reservering underhållsfond		311 000	-311 000	
Årets resultat				-2 913 104
<b>Vid årets slut</b>	<b>476 080 000</b>	<b>1 244 000</b>	<b>-8 340 452</b>	<b>-2 913 104</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 029 452
Årets resultat	-2 913 104
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-311 000
<b>Summa</b>	<b>-11 253 557</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 11 253 557**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 793 827	8 828 924
Övriga rörelseintäkter	Not 3	492 906	675 634
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 286 733</b>	<b>9 504 558</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 371 350	-3 956 155
Övriga externa kostnader	Not 5	-979 793	-796 264
Personalkostnader	Not 6	-232 266	-58 462
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-5 920 208	-5 920 208
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 503 617</b>	<b>-10 731 089</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 216 884</b>	<b>-1 226 532</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 882
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	37 045	5 427
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 733 265	-1 959 712
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 696 220</b>	<b>-1 950 403</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 913 104</b>	<b>-3 176 935</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 913 104</b>	<b>-3 176 935</b>





# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	602 041 445	607 961 653
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>602 041 445</b>	<b>607 961 653</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	Not 12	389 788	389 788
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>389 788</b>	<b>389 788</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>602 431 233</b>	<b>608 351 441</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	-502	-631
Övriga fordringar	Not 14	282 365	6 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	367 519	278 082
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>649 382</b>	<b>283 942</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	6 788 633	7 107 474
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 788 633</b>	<b>7 107 474</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 438 014</b>	<b>7 391 416</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>609 869 248</b>	<b>615 742 857</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	476 080 000	476 080 000
Fond för yttre underhåll	1 244 000	933 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>477 324 000</b>	<b>477 013 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-8 340 452	-4 852 517
Årets resultat	-2 913 104	-3 176 935
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-11 253 557</b>	<b>-8 029 452</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>466 070 443</b>	<b>468 983 548</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	93 761 153
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>93 761 153</b>	<b>93 761 153</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	47 237 228
Leverantörsskulder	Not 18	247 267
Skatteskulder	Not 19	599 440
Övriga skulder		132 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 821 654
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>50 037 651</b>	<b>52 998 156</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>609 869 248</b>	<b>615 742 857</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 913 104	-3 176 935
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	5 920 208	5 920 208
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 007 104</b>	<b>2 743 273</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-365 440	903 335
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	241 426	346 516
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 883 090</b>	<b>3 993 123</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	-100 000
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-100 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-3 201 931	-1 701 931
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 201 931</b>	<b>-1 701 931</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-318 841</b>	<b>2 191 192</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>7 107 474</b>	<b>4 916 282</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>6 788 633</b>	<b>7 107 474</b>
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



# 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
Byggnader	Linjär

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Anläggningstillgångar	Avskrivning %
Stomme	1 %
Tak	2 %
Fasad	2 %
Fönster	2 %
Installationer	4 %
Investeringar i lokaler	10 %

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	5 101 854	4 989 885
Hyror, lokaler	2 809 996	2 700 774
Hyror, garage	521 520	513 120
Hyror, p-platser	42 000	45 000
Hyror, övriga	22 956	22 106
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-3 000
Rabatter	-20 000	0
Elavgifter	0	334
Debiterad fastighetsskatt-	315 501	560 705
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 793 827</b>	<b>8 828 924</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>
Kabel-tv-avgifter	310 080	298 680
Övriga ersättningar	79 824	92 534
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	4
Övriga rörelseintäkter	29 802	284 416
Försäkringsersättningar	73 200	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>492 906</b>	<b>675 634</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>
Reparationer	-304 301	-700 096
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-317 720	-281 720
Samfällighetsavgifter	-29 500	-24 700
Försäkringspremier	-91 825	-79 574
Kabel- och digital-TV	-305 299	-303 334
Systematiskt brandskyddsarbete	-31 057	0
Serviceavtal	-50 641	-36 408
Obligatoriska besiktningar	-68 112	-334 269
Snö- och halkbekämpning	-225 313	-198 127
Förbrukningsinventarier	-3 259	-25 943
Vatten	-245 063	-226 678
Fastighetsel	-455 026	-406 753
Uppvärmning	-889 391	-840 795
Sophantering och återvinning	-270 671	-309 705
Förvaltningsarvode drift	-84 171	-188 051
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 371 350</b>	<b>-3 956 155</b>



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-780 811	-611 185
Lokalkostnader	-4 200	-4 200
Arvode, yrkesrevisorer	-41 250	-37 500
Övriga försäljningskostnader	0	-3 675
Övriga förvaltningskostnader	-25 050	-15 788
Kreditupplysningar	-1 127	-1 187
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-51 156	-52 346
Medlems- och föreningsavgifter	-5 162	-5 034
Konsultarvoden	-17 663	0
Bankkostnader	-3 889	-1 365
Advokat och rättegångskostnader	-8 938	0
Övriga externa kostnader	-40 548	-63 984
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-979 793</b>	<b>-796 264</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-176 736	-44 485
Sociala kostnader	-55 530	-13 977
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-232 266</b>	<b>-58 462</b>

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

## Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-5 920 208	-5 920 208
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-5 920 208</b>	<b>-5 920 208</b>

## Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	3 882
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>3 882</b>

## Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	36 447	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	302	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	297	5 427
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>37 045</b>	<b>5 427</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-1 729 557	-1 957 932
Övriga räntekostnader	-3 708	-1 780
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 733 265</b>	<b>-1 959 712</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	393 943 423	393 943 423
Mark	230 319 077	230 319 077
	<b>624 262 500</b>	<b>624 262 500</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>624 262 500</b>	<b>624 262 500</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-16 300 847	-10 380 639
	<b>-16 300 847</b>	<b>-10 380 639</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-5 920 208	-5 920 208
	<b>-5 920 208</b>	<b>-5 920 208</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****-22 221 055**      **-16 300 847****Restvärde enligt plan vid årets slut****602 041 445**      **607 961 653****Varav**

Byggnader	371 722 368	377 642 576
Mark	230 319 077	230 319 077

**Taxeringsvärden**

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>315 772 000</b>	<b>231 172 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>240 000 000</i>	<i>203 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>75 772 000</i>	<i>28 172 000</i>

**Not 12 Andelar i koncernföretag**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Andelar i koncernföretag. Äger 100% av aktierna i Fallvatten 17 AB	389 788	389 788
<b>Summa andelar i koncernföretag</b>	<b>389 788</b>	<b>389 788</b>

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-502	-631
Kundfordringar	475 000	475 000
Osäkra hyres- och kundfordringar	-475 000	-475 000
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>-502</b>	<b>-631</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	282 365	6 491
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>282 365</b>	<b>6 491</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	104 735	48 005
Förutbetalt förvaltningsarvode	181 263	153 304
Förutbetald kabel-tv-avgift	77 646	76 040
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	125	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 750	732
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>367 519</b>	<b>278 082</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	133 729	95 789
Transaktionskonto	6 654 904	7 011 685
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 788 633</b>	<b>7 107 474</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	140 998 381	144 200 312
Kortfristig del av långfristig skuld	-45 380 576	-48 582 507
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 856 652	-1 856 652
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>93 761 153</b>	<b>93 761 153</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,87%	2022-03-25	47 963 623,00	-46 308 902,00	1 654 721,00	0,00
SWEDBANK	1,01%	2023-03-24	0,00	46 308 902,00	309 442,00	45 999 460,00
SWEDBANK	1,66%	2024-03-25	47 963 623,00	0,00	618 884,00	47 344 739,00
SWEDBANK	0,87%	2025-04-25	48 273 066,00	0,00	618 884,00	47 654 182,00
<b>Summa</b>			<b>144 200 312,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 201 931,00</b>	<b>140 998 381,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som ett kortfristigt lån, trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 856 652 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.





**Not 18 Leverantörsskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	191 046	166 517
Tvistiga leverantörsskulder	-270	-270
Ej reskontraförda leverantörsskulder	56 995	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>247 267</b>	<b>166 247</b>

**Not 19 Skatteskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	599 440	563 440
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>599 440</b>	<b>563 440</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	291 395	337 055
Upplupna driftskostnader	13 145	66 371
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	88 028	1 056
Upplupna elkostnader	64 173	72 188
Upplupna vattenavgifter	45 423	37 675
Upplupna värmekostnader	157 381	129 381
Upplupna revisionsarvoden	55 000	55 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	139 857
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 892	0
Beräknat förvaltningsarvode	2 250	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 099 967	947 288
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 821 654</b>	<b>1 785 872</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	148 532 500	148 532 500

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Teréz Rongve

---

Kersti Witten

---

Junior Bakircakmak

---

Bengt Fridh

---

Carl Hassler

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

KPMG AB

---

Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557491626807

## Dokument

Årsredovisningen 2022 Brf Wellingeby 1  
Huvuddokument  
22 sidor  
Startades 2023-04-26 14:25:17 CEST (+0200) av Simon  
Olsson (SO)  
Färdigställt 2023-04-28 11:43:41 CEST (+0200)

## Initierare

Simon Olsson (SO)  
Riksbyggen  
simon.x.olsson@riksbyggen.se

## Signerande parter

Teréz Rongve (TR)  
terez.rongve2@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Teréz Gyöngyi Rongve"  
Signerade 2023-04-28 10:36:26 CEST (+0200)

Bengt Fridh (BF)  
bengt\_fridh@agilent.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BENGT FRIDH"  
Signerade 2023-04-26 14:27:43 CEST (+0200)

Carl Hassler (CH)  
carl\_w\_hassler@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl  
Hassler"  
Signerade 2023-04-26 14:58:16 CEST (+0200)

Junior Bakircakmak (JB)  
junior.cakmak@modernaforsakringar.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JUNIOR BAKIRCAKMAK"  
Signerade 2023-04-26 14:35:08 CEST (+0200)

Kersti Witten (KW)  
kersti.witten@visita.se

Benjamin Henriksson (BH)  
benjamin.henriksson@kpmg.se



# Verifikat

Transaktion 09222115557491626807



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KERSTI WITTEN"  
Signerade 2023-04-26 14:34:09 CEST (+0200)*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BENJAMIN HENRIKSSON"  
Signerade 2023-04-28 11:43:41 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Wellingeby 1 i Vällingby Parkstad, org. nr 769631-5865

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Wellingeby 1 i Vällingby Parkstad för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Wellingeby 1 i Vällingby Parkstad för år 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

Umeå den

KPMG AB

DocuSigned by:

*Benjamin Henriksson*

Benjamin Henriksson

Auktoriserad revisor

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: 2DFC8FF5E28247108A8685C22260D6C4	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: Revisionsberättelse Brf Wellingeby 1.pdf	
Source Envelope:	
Document Pages: 2	Signatures: 1
Certificate Pages: 2	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator: Fredrika Engström PO Box 50768 Malmö, SE -202 71 fredrika.engstrom@kpmg.se IP Address: 195.84.56.2
Envelopeld Stamping: Enabled	
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna	

**Record Tracking**

Status: Original 4/28/2023 11:24:03 AM	Holder: Fredrika Engström fredrika.engstrom@kpmg.se	Location: DocuSign
---	--	--------------------

**Signer Events**

Benjamin Henriksson  
benjamin.henriksson@kpmg.se  
KPMG AB  
Security Level: Email, Account Authentication (None)

**Signature**

DocuSigned by:  
*Benjamin Henriksson*  
E59FBAE08B9249B...  
Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 195.84.56.2

**Timestamp**

Sent: 4/28/2023 11:37:02 AM  
Viewed: 4/28/2023 11:43:58 AM  
Signed: 4/28/2023 11:46:24 AM

**Authentication Details**

## Identity Verification Details:

Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: bee6bca4-03f8-58bc-865d-41ffb78776c6  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 4/28/2023 11:41:27 AM

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	4/28/2023 11:37:03 AM
Certified Delivered	Security Checked	4/28/2023 11:43:58 AM
Signing Complete	Security Checked	4/28/2023 11:46:24 AM
Completed	Security Checked	4/28/2023 11:46:24 AM

**Payment Events**

**Status**

**Timestamps**



---

# 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 skuldtyngd 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.

---

# Wellingeby 1 i Vällingby Parkstad

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Wellingeby 1 i Vällingby Parkstad i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)

