

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Wellingeby 1 i Vällingby Parkstad
Org nr: 769631-5865





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Wellingeby 1 i Vällingby
Parkstad får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholms Kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 5 920 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 323 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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

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	3 351 kvm
----	-----------

Total bostadsarea 8380 m²

Årets taxeringsvärde 315 772 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 315 772 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Lokalvård
Ellevio AB	Elnät
Fortum Markets AB	Elhandel
Stockholm Exergi AB	Uppvärmning
Stockholm Vatten AB	Vatten
Råcksta 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 460 tkr och planerat underhåll för 126 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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 en aktuell underhållsplan som upprättades under 2022, som sträcker sig över 25 år som visar ett underhållsbehov motsvarande 2 670 893 kr, alternativt 106 836 kr/år.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (kr)
Oljning av terrass	25 625
Tvätt av fasad	13 750
Renovering av fasad	86 472



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag
Teréz Rongve	Ordförande
Junior Bakircakmak	Ledamot
Bengt Fridh	Ledamot
Kersti Witten	Ledamot
Carl Hassler	Ledamot
Styrelsesuppleanter	Uppdrag
Anton Jerntved	Suppleant
Bengt Olsson	Suppleant
Joakim Österberg	Suppleant
Peter Sjöström	Suppleant

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Valberedning	Uppdrag
Philip Olsson	Sammanställande
Christian Finér	
Barbro Larsson	

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 211 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 23 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 25 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 209 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)

Föreningens årsavgift ändrades 2023-02-01 då den höjdes med 15%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 15% från och med 2024-01-01.

Upplysning vid förlust

Årets resultat hamnar på -3 598 077 kr, vilket till stor del kan härledas till höga avskrivningskostnader, som drabbar flertalet nyproducerade bostadshus. Detta på grund av att ett högt byggnadsvärde, som i tur inte påverkar föreningens likviditet. Exkluderas avskrivningar blir resultatet 2 323 tkr.

För att säkra en långsiktigt hållbar ekonomi har styrelsen tagit beslut om att höja årsavgifterna med 15% från och med 2024-01-01.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	9 809	8 794	8 829	7 817	5 819
Rörelsens intäkter	10 406	9 287	9 505	10 061	6 146
Resultat efter finansiella poster	-3 598	-2 913	-3 177	-1 175	-2 744
Årets resultat	-3 598	-2 913	-3 177	-1 175	-2 744
Resultat exkl avskrivningar	2 323	3 007	2 743	4 745	1 716
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	2 012	2 696	1 810	4 123	1 716
Balansomslutning	604 161	609 869	615 743	620 275	633 156
Årets kassaflöde	-801	-319	2 191	-1 966	6 882
Soliditet %	77	76	76	76	75
Likviditet %	15	15	14	12	77
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	62,3	58	56	51	63
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	733	646	631	614	461
Driftkostnader kr/kvm	359	288	338	211	167
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	348	288	338	211	158
Energikostnad kr/kvm	141	135	126	109	87
Underhållsfond kr/kvm	106	106	80	53	-
Reservering till underhållsfond kr/kvm	27	27	80	53	-
Sparande kr/kvm	209	256	234	404	154
Ränta kr/kvm	228	147	167	178	141
Skuldsättning kr/kvm	11 861	12 019	12 292	12 437	12 424
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	16 604	16 826	17 208	17 411	17 614
Räntekänslighet %	21,5	26,1	27,3	28,4	37,7

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 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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	476 080 000	1 244 000	-8 340 452	-2 913 104
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 913 104	2 913 104
Reservering underhållsfond		311 000	-311 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-125 847	125 847	
Årets resultat				-3 598 077
Vid årets slut	476 080 000	1 429 153	-11 438 709	-3 598 077

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-11 253 557
Årets resultat	-3 598 077
Årets fondreservering enligt stadgarna	-311 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	125 847
Summa	-15 036 787

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 15 036 787

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	9 808 894	8 793 827
Övriga rörelseintäkter	Not 3	595 922	492 906
Summa rörelseintäkter		10 404 816	9 286 733
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 207 291	-3 371 350
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 001 661	-979 793
Personalkostnader	Not 6	-275 982	-232 266
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-5 920 208	-5 920 208
Summa rörelsekostnader		-11 405 141	-10 503 617
Rörelseresultat		-1 000 325	-1 216 884
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	72 885	37 045
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 670 637	-1 733 265
Summa finansiella poster		-2 597 752	-1 696 220
Resultat efter finansiella poster		-3 598 077	-2 913 104
Årets resultat		-3 598 077	-2 913 104



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	596 121 237	602 041 445
Summa materiella anläggningstillgångar		596 121 237	602 041 445
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 11	389 788	389 788
Summa finansiella anläggningstillgångar		389 788	389 788
Summa anläggningstillgångar		596 511 025	602 431 233
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	66 933	-502
Övriga fordringar	Not 13	1 190 922	282 365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	404 756	367 519
Summa kortfristiga fordringar		1 662 611	649 382
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	5 986 101	6 788 633
Summa kassa och bank		5 986 101	6 788 633
Summa omsättningstillgångar		7 648 712	7 438 014
Summa tillgångar		604 159 738	609 869 248



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		476 080 000	476 080 000
Fond för yttre underhåll		1 429 153	1 244 000
Summa bundet eget kapital		477 509 153	477 324 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 438 710	-8 340 452
Årets resultat		-3 598 077	-2 913 104
Summa fritt eget kapital		-15 036 787	-11 253 557
Summa eget kapital		462 472 366	466 070 443
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	90 559 222	93 761 153
Summa långfristiga skulder		90 559 222	93 761 153
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	48 582 507	47 237 228
Leverantörsskulder	Not 17	486 252	247 267
Skatteskulder	Not 18	317 720	599 440
Övriga skulder	Not 19	140 838	132 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 600 832	1 821 654
Summa kortfristiga skulder		51 128 150	50 037 651
Summa eget kapital och skulder		604 159 738	609 869 248



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	Not 21	
	-3 598 077	-2 913 104
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	5 920 208	5 920 208
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 322 131	3 007 104
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-1 013 230	-365 440
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-254 780	241 426
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 054 120	2 883 090
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 856 652	-3 201 931
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 856 652	-3 201 931
Årets kassaflöde	-802 532	-318 841
Likvidamedel vid årets början	6 788 633	7 107 474
Likvidamedel vid årets slut	5 986 101	6 788 633
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0



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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 831 832	5 101 854
Hyror, lokaler	3 017 524	2 809 996
Hyror, garage	580 191	521 520
Hyror, p-platser	46 725	42 000
Hyror, övriga	22 956	22 956
Rabatter	0	-20 000
Debiterad fastighetsskatt-	309 666	315 501
Summa nettoomsättning	9 808 894	8 793 827

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	310 080	310 080
Övriga ersättningar	129 242	79 824
Erhållna statliga bidrag	92 948	0
Övriga rörelseintäkter	63 652	29 802
Försäkringsersättningar	0	73 200
Summa övriga rörelseintäkter	595 922	492 906

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-125 847	0
Reparationer	-459 857	-304 301
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-317 720	-317 720
Samfällighetsavgifter	-83 471	-29 500
Försäkringspremier	-104 735	-91 825
Kabel- och digital-TV	-312 230	-305 299
Systematiskt brandskyddsarbete	-227 026	-31 057
Serviceavtal	-24 379	-50 641
Obligatoriska besiktningar	-174 296	-68 112
Snö- och halkbekämpning	-232 866	-225 313
Förbrukningsinventarier	-22 155	-3 259
Vatten	-301 654	-245 063
Fastighetsel	-464 299	-455 026
Uppvärmning	-889 679	-889 391
Sophantering och återvinning	-386 302	-270 671
Förvaltningsarvode drift	-80 774	-84 171
Summa driftskostnader	-4 207 291	-3 371 350



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-747 235	-780 811
Lokalkostnader	0	-4 200
Arvode, yrkesrevisorer	-38 500	-41 250
Övriga förvaltningskostnader	-32 599	-25 050
Kreditupplysningar	-5 119	-1 127
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-56 784	-51 156
Medlems- och föreningsavgifter	-5 730	-5 162
Köpta tjänster	-13 050	0
Konsultarvoden	0	-17 663
Bankkostnader	-4 902	-3 889
Advokat och rättegångskostnader	0	-8 938
Övriga externa kostnader	-97 743	-40 548
Summa övriga externa kostnader	-1 001 661	-979 793

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-210 000	-176 736
Sociala kostnader	-65 982	-55 530
Summa personalkostnader	-275 982	-232 266

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-5 920 208	-5 920 208
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-5 920 208	-5 920 208

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	67 196	36 447
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	302
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 897	297
Övriga ränteintäkter	3 791	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	72 885	37 045



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 665 173	-1 729 557
Övriga räntekostnader	-5 464	-3 708
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 670 637	-1 733 265

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-22 221 055	-16 300 847
	-22 221 055	-16 300 847

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-5 920 208	-5 920 208
	-5 920 208	-5 920 208

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Restvärde enligt plan vid årets slut**

-28 141 263	-22 221 055
596 121 237	602 041 445

Varav

Byggnader	365 802 160	371 722 368
Mark	230 319 077	230 319 077

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	315 772 000	315 772 000
<i>varav byggnader</i>	<i>240 000 000</i>	<i>240 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>75 772 000</i>	<i>75 772 000</i>

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i koncernföretag. Äger 100% av aktierna i Fallvatten 17 AB	389 788	389 788
Summa andelar i koncernföretag	389 788	389 788



Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	66 933	-502
Kundfordringar	475 000	475 000
Osäkra hyres- och kundfordringar	-475 000	-475 000
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	66 933	-502

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	290 922	282 365
Andra kortfristiga fordringar	900 000	0
Summa övriga fordringar	1 190 922	282 365

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	125 683	104 735
Förutbetalt förvaltningsarvode	200 303	181 263
Förutbetald kabel-tv-avgift	78 646	77 646
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	125	125
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	3 750
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	404 756	367 519

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	319 359	133 729
Transaktionskonto	5 666 742	6 654 904
Summa kassa och bank	5 986 101	6 788 633

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	139 141 729	140 998 381
Kortfristig del av långfristig skuld	-46 725 855	-45 380 576
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 856 652	-1 856 652
Långfristig skuld vid årets slut	90 559 222	93 761 153

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,66%	2024-03-25	47 344 739,00	0,00	618 884,00	46 725 855,00
SWEDBANK	0,87%	2025-04-25	47 654 182,00	0,00	618 884,00	47 035 298,00
SWEDBANK	3,894%	2025-10-24	45 999 460,00	0,00	618 884,00	45 380 576,00
Summa			140 998 381,00	0,00	1 856 652,00	139 141 729,00

*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 17 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	483 310	191 046
Tvistiga leverantörsskulder	-270	-270
Ej reskontraförda leverantörsskulder	3 213	56 995
Summa leverantörsskulder	486 252	247 771

Not 18 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	317 720	599 440
Summa skatteskulder	317 720	599 440

Not 19 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Mottagna depositioner	40 000	40 000
Skuld för moms	48 375	64 628
Skuld sociala avgifter och skatter	32 248	27 434
Avräkning hyror och avgifter	-504	-504
Clearing	20 720	0
Summa övriga skulder	140 838	131 558

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	1 827	0
Upplupna räntekostnader	222 621	291 395
Upplupna driftskostnader	51 949	13 145
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 908	88 028
Upplupna elkostnader	67 318	64 173
Upplupna vattenavgifter	50 397	45 423
Upplupna värmekostnader	128 888	157 381
Upplupna kostnader för renhållning	7 422	0
Upplupna revisionsarvoden	49 125	55 000
Upplupna styrelsearvoden	5 816	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	185 518	4 892
Beräknat förvaltningsarvode	0	2 250
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	825 044	1 099 967
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 600 832	1 821 654

Not 21 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	72 885	37 045
Erlagd ränta	2 739 411	1 778 925

Not 22 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	148 532 500	148 532 500

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret 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

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557517359296

Dokument

Årsredovisning 2023 Brf Wellingeby 1 i Vällingby Parkstad
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2024-05-13 15:09:55 CEST (+0200) av Simon Olsson (SO)
Färdigställt 2024-05-15 10:26:53 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Teréz Gyöngyi Rongve"
Signerade 2024-05-13 15:28:17 CEST (+0200)

Bengt Fridh (BF)
bengt-fridh@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BENGT FRIDH"
Signerade 2024-05-13 16:49:34 CEST (+0200)

Carl Hassler (CH)
carl_w_hassler@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Hassler"
Signerade 2024-05-13 16:32:44 CEST (+0200)

Junior Bakircakmak (JB)
junior.cakmak1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JUNIOR BAKIRCAKMAK"
Signerade 2024-05-13 15:44:35 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517359296

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KERSTI WITTEN"
Signerade 2024-05-13 15:56:22 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENJAMIN HENRIKSSON"
Signerade 2024-05-15 10:26:53 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, org. nr 769631-5865

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Wellingeby 1 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 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Wellingeby 1 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 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 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 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 dag som framgår av min elektroniska signatur

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557517356011

Dokument

231231 Revisionsberättelse Bostadsrättsförening 2023
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-05-13 14:50:22 CEST (+0200) av Simon Olsson (SO)
Färdigställt 2024-05-15 10:28:03 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Benjamin Henriksson (BH)
Personnummer 8604228596
Benjamin.Henriksson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENJAMIN HENRIKSSON"
Signerade 2024-05-15 10:28:03 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>



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, 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

