



Välkommen till årsredovisningen för Brf Wellingeby 1 i Vällingby Parkstad

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-01-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-02-27 och nuvarande stadgar registrerades 2023-04-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vattenfallet 17	2016	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige Försäkring (SBC försäkring).

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018

Föreningen har 152 bostadsrätter om totalt 8 380 kvm och 11 lokaler om 3 351 kvm. Byggnadernas totalyta är 11731 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kersti Witten	Ordförande
Adam Haglund	Styrelseledamot
Agneta Rundkvist	Styrelseledamot
Anton Jerntved	Styrelseledamot
Peter Sjöström	Styrelseledamot
Mildred Hanna	Adjungerad
Jan Nordgren	Adjungerad
Joakim Österberg	Suppleant

Valberedning

Barbro Larsson
Junior Bakircakmak
Bengt Fridh
Robert Marcuse

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor	
Philip Olsson	Internrevisor	BRF Wellingeby
Kerstin Gustafsson	Revisorssuppleant	BRF Wellingeby

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2046.
Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Avtal med leverantörer

Totalförvaltning, fastighet & ekonomi	SBC
Utemiljö, sommar och Vinter	Habitek
Fastighetsstäd	Städpolen
Serviceavtal	Schindler Hiss
Serviceavtal	Indoor
Serviceavtal	Hörmann
Låsschema, Nycklar	Järfälla lås
Serviceavtal	Cibes Kalea Sverige AB
Övervakning	ProPrevent
Internet, TV	Tele2
Laddstolpar utomhus	Voltiva
Gymmet	Sportgymbutiken
Kommunikation	BoAppa
Intresse/medlemsorganisation	Fastighetsägarna

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i 1 st samfällighet och 2 st gemensamhetsanläggningar.

1. Vattenfallets Samfällighetsförening - som förvaltar: Stockholm Vattenfallet ga:5 - Ändamål Vägar, Avloppsanläggning, Elledning och/eller belysning, dagvattenbrunnar, dagvattenledning (förvaltar även Stockholm Vattenfallet 5-7 ,9, 11, 14, 17) Andelstal 26/182

2. Stockholm Vattenfallet ga:7 Ändamål - Väg (tillsammans med Stockholm Vattenfallet 13, 15, 17) Andelstal 1600/2679

3. Stockholm Vattenfallet ga:6: Ändamål - sopsug (tillsammans med Häftklamren 1-3, 5-7, 9-10, Laserskrivaren 1, Stockholm Vattenfallet 8, 10-11, 15-17) Andelstal 11 500/116 600.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen driver Aktiebolaget Fallvatten 17 som hyr vårt garage. Styrelsen för Fallvatten 17 består av samma ledamöter som i BRF Wellingeby 1. Har SBC som förvaltare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna med 15% från och med 2024-01-01.

Förändringar i avtal

Totalförvaltningen med Riksbyggen sades upp.

Tecknade nya avtal med SBC, Habitek och Städpolen

Nytt försäkringsavtal tecknades.

Upphandling av nytt avtal angående Internet och TV

Nytt serviceavtal avseende besiktning av hissar och garageport.

Nytt serviceavtal gällande Ventilation tecknades.

Samtliga avtal har setts över och ny rutin upprättats för att alla avtal ska framgent sägas upp för avtalsförhandling.

Övriga uppgifter

Laddstolpar i garaget slutfördes januari 2024

Infrastruktur i garage och källare byggdes ut för säkrare internet och användning av laddplatser i november 2024

Åtgärder från 5 års besiktningen påbörjades. Arbete med att driva ogjorda anmärkningar och felaktigheter gentemot Hökerum Bygg AB.

Upphandling av Stamspolning av kök och badrumsstammar

Upphandling av installation av fiber till alla lägenheter och lokaler

Upprättat rutiner för andrahandsuthyrning. Säkerställt att uthyrningar är godkända

Byte av elskåp på tak

Arbete med byggansökan för att omvandla 4 lokaler till bostadsrätter

Projekt och utredning ang Ventilationsproblematik hos Nordic Wellness.

Påbörjat upphandling av uppdatering av Underhållsplan för 50 år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 209 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 210 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 21 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	11 515 794	9 808 894	8 793 827	9 223 082
Resultat efter fin. poster	-3 803 829	-3 598 077	-2 913 104	-3 176 935
Soliditet (%)	77	77	76	76
Yttre fond	1 733 153	1 429 153	1 244 000	933 000
Taxeringsvärde	315 772 000	315 772 000	315 772 000	231 172 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	846	696	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	61,1	56,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 401	16 604	16 826	17 208
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 716	11 861	12 019	12 292
Sparande per kvm totalyta, kr	191	209	256	234
Elkostnad per kvm totalyta, kr	45	40	39	35
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	78	76	76	72
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	26	21	19
Energikostnad per kvm totalyta, kr	153	141	135	126
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,57	2,29	-	-
Räntekänslighet (%)	19,34	22,65	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Trots det negativa resultatet gör styrelsen bedömningen att föreningens ekonomi är stabil.

Det negativa resultatet beror delvis på en bokföringsmässig kostnad pga. avskrivningar.

Föreningen har ett positivt kassaflöde, samt pengar på bankkonto.

Styrelsen har under året minskat det negativa resultatet utifrån den budget analys som gjordes inför 2024.

Detta genom att exempelvis omförhandla avtal.

Styrelsens ambition är att framgent arbeta för ytterligare minskning av det negativa resultatet genom flera olika åtgärder så som höjning av årsavgiften för 2025 utifrån en väl analyserad budget för året samt en uppdaterad underhållsplan som mer i detalj visar på kostnader för de kommande 50 åren. Försäljning av 4 st hyres lokaler under 2025, Styrelsen har genomfört en stor ränteupphandling av det lån som löpt ut april 2025 där ny ränta tecknats till 0,75% enheter lägre än budgeterat. Prognosen för ytterligare ett lån som löper ut i november 2025 är att hamna på samma, om inte lägre, räntenivå på det lånet. Vad gäller lånebilden är ambitionen att framöver ha en bättre spridning på de löptider lånen har samt fördelning av storleken på de olika lånen för en bättre och säkrare ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	476 080 000	-	-	476 080 000
Fond, yttre underhåll	1 429 153	-	304 000	1 733 153
Balanserat resultat	-11 438 710	-3 598 077	-304 000	-15 340 787
Årets resultat	-3 598 077	3 598 077	-3 803 829	-3 803 829
Eget kapital	462 472 366	0	-3 803 829	458 668 537

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 036 787
Årets resultat	-3 803 829
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-304 000
Totalt	-19 058 678

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	122 233
Balanseras i ny räkning	-19 022 383

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 515 794	10 251 156
Övriga rörelseintäkter	3	87 254	153 660
Summa rörelseintäkter		11 603 048	10 404 816
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 944 682	-4 194 720
Övriga externa kostnader	9	-813 197	-1 014 232
Personalkostnader	10	-240 149	-275 982
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 920 212	-5 920 208
Summa rörelsekostnader		-11 918 240	-11 405 141
RÖRELSERESULTAT		-315 192	-1 000 325
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		66 608	72 885
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 555 245	-2 670 637
Summa finansiella poster		-3 488 637	-2 597 752
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 803 829	-3 598 077
ÅRETS RESULTAT		-3 803 829	-3 598 077

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	590 201 025	596 121 237
Summa materiella anläggningstillgångar		590 201 025	596 121 237
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	389 788	389 788
Summa finansiella anläggningstillgångar		389 788	389 788
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		590 590 813	596 511 025
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		322 570	66 933
Övriga fordringar	14	3 295 533	1 190 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	302 403	404 756
Summa kortfristiga fordringar		3 920 506	1 662 611
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 651 938	5 986 101
Summa kassa och bank		4 651 938	5 986 101
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 572 443	7 648 712
SUMMA TILLGÅNGAR		599 163 257	604 159 738

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		476 080 000	476 080 000
Fond för yttre underhåll		1 733 153	1 429 153
Summa bundet eget kapital		477 813 153	477 509 153
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-15 340 787	-11 438 710
Årets resultat		-3 803 829	-3 598 077
Summa ansamlad förlust		-19 144 616	-15 036 787
SUMMA EGET KAPITAL		458 668 537	462 472 366
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	45 642 808	90 559 222
Summa långfristiga skulder		45 642 808	90 559 222
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	91 796 990	48 582 507
Leverantörsskulder		430 690	486 252
Skatteskulder		635 440	317 720
Övriga kortfristiga skulder		285 830	140 838
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 702 962	1 600 832
Summa kortfristiga skulder		94 851 912	51 128 150
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		599 163 257	604 159 738

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-315 192	-1 000 325
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 920 212	5 920 208
	5 605 020	4 919 883
Erhållen ränta	66 608	72 885
Erlagd ränta	-3 425 646	-2 731 989
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 245 982	2 260 779
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-209 626	-1 013 230
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	379 680	-193 428
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 416 035	1 054 120
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 701 931	-1 856 652
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 701 931	-1 856 652
ÅRETS KASSAFLÖDE	714 104	-802 532
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 986 101	6 788 633
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 700 205	5 986 101

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Wellingeby 1 i Vällingby Parkstad har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Föreningen har bytt ekonomisk förvaltare från Riksbyggen till SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB under 2024. Detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 10 %
---------	----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 780 300	5 831 832
Hysesintäkter lokaler	0	207 432
Hysesintäkter lokaler, moms	3 205 970	2 810 092
Hysesintäkter garage, moms	649 727	580 191
Hysesintäkter p-plats	48 450	33 375
Hysesintäkter p-plats, moms	2 875	13 350
Hysesintäkter övr objekt, moms	0	22 956
Deb. fastighetsskatt	3 178	19 068
Deb. fastighetsskatt, moms	291 836	290 598
Intäkter kabel-TV	310 080	0
Bredband	0	310 080
Elintäkter laddstolpe moms	7 149	0
Avfallshantering, moms	2 343	0
Drift, moms	12 963	0
Övernattnings-/gästlägenhet	73 850	63 750
Påminnelseavgift	4 800	2 940
Dröjsmålsränta	1 061	0
Pantsättningsavgift	24 015	20 349
Överlåtelseavgift	29 524	27 258
Administrativ avgift, moms	245	0
Administrativ avgift	490	0
Andrahandsuthyrning	62 599	17 885
Övriga fakturerade kostnader moms	294	0
Vidarefakturerade kostnader	4 049	0
Öres- och kronutjämning	-4	0
Summa	11 515 794	10 251 156

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga erhållna bidrag	0	92 948
Övriga intäkter	2 953	60 712
Försäkringsersättning	84 301	0
Summa	87 254	153 660

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	264 721	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	196 798	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	14 270	60 264
Städning enligt avtal	102 779	0
Städning utöver avtal	36 251	20 511
Besiktningar	0	132 469
Hissbesiktning	16 593	24 039
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	10 826	17 788
Brandskydd	28 442	227 026
Myndighetstillsyn	1 000	0
Gårdkostnader	1 022	0
Gemensamma utrymmen	1 698	0
Garage/parkering	1 064	0
Snöröjning/sandning	219 968	232 866
Serviceavtal	188 193	24 379
Mattvätt/Hyrmattor	13 418	0
Förbrukningsmaterial	2 405	9 584
Summa	1 099 448	748 927

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	22 575
Hyseslokaler	1 016	0
Trapphus/port/entr	2 635	17 359
Sophantering/återvinning	37 089	0
Dörrar och lås/porttele	63 173	149 836
Övriga gemensamma utrymmen	2 733	44 151
VVS	152 600	56 389
Värmeanläggning/undercentral	20 345	41 509
Ventilation	102 047	11 789
Elinstallationer	18 507	20 424
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 478	0
Hissar	88 444	46 473
Fasader	25 279	0
Fönster	0	3 444
Balkonger/altaner	1 269	0
Mark/gård/utemiljö	108 674	0
Garage/parkering	5 484	0
Vattenskada	136 522	25 356
Skador/klotter/skadegörelse	25 500	20 551
Summa	792 796	459 857

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Gemensamma utrymmen	0	25 625
Värmeanläggning	0	13 750
Elinstallationer	20 959	0
Hiss	101 274	0
Fasader	0	86 472
Summa	122 233	125 847

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	530 372	464 299
Uppvärmning	913 876	889 679
Vatten	354 232	301 654
Sophämtning/renhållning	331 009	386 302
Summa	2 129 489	2 041 934

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	125 683	104 735
Kabel-TV	58 867	0
Bredband	249 789	312 230
Samfällighetsavgifter	48 657	83 471
Fastighetsskatt	317 720	317 720
Summa	800 717	818 156

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	5 203	13 050
Juridiska åtgärder	209 531	0
Inkassokostnader	9 412	5 119
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	85 986	0
Revisionsarvoden extern revisor	60 614	38 500
Styrelseomkostnader	5 447	0
Fritids och trivselkostnader	5 918	0
Föreningskostnader	14 786	0
Förvaltningsarvode enl avtal	229 751	747 235
Överlåtelsekostnad	40 298	31 185
Pantsättningskostnad	29 359	25 599
Övriga förvaltningsarvoden	24 258	32 599
Korttidsinventarier	0	12 571
Administration	23 384	4 902
Konsultkostnader	58 401	0
Föreningsavgifter	1 976	0
Föreningsavg ej avdragsgilla	0	5 730
Övriga externa kostnader	8 873	97 743
Summa	813 197	1 014 232

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	185 960	210 000
Arbetsgivaravgifter	54 189	65 982
Summa	240 149	275 982

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	3 554 063	2 665 173
Dröjsmålsränta	1 182	181
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	5 283
Summa	3 555 245	2 670 637

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	624 262 500	624 262 500
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	624 262 500	624 262 500
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-28 141 263	-22 221 055
Årets avskrivning	-5 920 212	-5 920 208
Utgående ackumulerad avskrivning	-34 061 475	-28 141 263
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	590 201 025	596 121 237
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>230 319 077</i>	<i>230 319 077</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	240 000 000	240 000 000
Taxeringsvärde mark	75 772 000	75 772 000
Summa	315 772 000	315 772 000

NOT 13, ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	Verkligt värde 2024-12-31	Bokfört värde 2024-12-31	Bokfört värde 2023-12-31
BRF äger 100% av aktierna i Fallvatten 17 AB	389 788	389 788	389 788
Summa	389 788	389 788	389 788

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	289 243	290 922
Avräkning Råcksta 13 AB	56 559	0
Övriga kortfristiga fordringar	901 463	900 000
Transaktionskonto	1 188 565	0
Borgo räntekonto	859 702	0
Summa	3 295 533	1 190 922

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	122 345	0
Förutbet försäkr premier	102 327	125 683
Förutbet kabel-TV	19 514	78 646
Förutbet bredband	57 255	125
Förutbet förvaltning	0	200 303
Upplupna intäkter	962	0
Summa	302 403	404 756

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2027-03-25	3,39 %	46 261 692	46 725 855
Swedbank	2025-04-25	0,87 %	46 416 414	47 035 298
Swedbank	2025-10-24	3,89 %	44 761 692	45 380 576
Summa			137 439 798	139 141 729
Varav kortfristig del			91 796 990	48 582 507

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 128 156 538 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	23 436	0
Uppl kostn el	65 718	67 318
Uppl kostnad Värme	110 535	128 888
Uppl kostnad Extern revisor	55 000	49 125
Uppl kostn räntor	359 642	230 043
Uppl kostn vatten	63 211	50 397
Uppl kostnad arvoden	0	5 816
Uppl lagstadgade soc avg	0	1 827
Förutbet hyror/avgifter	1 020 707	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	4 713	825 044
Uppl. driftskostnader	0	51 949
Övriga uppl kostn och förutb int	0	190 425
Summa	1 702 962	1 600 832

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	148 532 500	148 532 500

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

- Avgiftshöjning 5% från och med mars 2025
- Stamspolning av hela fastigheten januari 2025
- Fiberinstallation i hela fastigheten januari 2025
- OVK utförs innan sommaren 2025
- Nytt avtal ang. SBA januari 2025
- Skalskyddet i fastigheten april 2025
- Stadgeändringar juni 2025
- Försäljning av Bostadsrätter (fd Lokaler) Hösten 2025
- Säkring av skalskyddet i fastigheten under mars 2025
- Ränteupphandling av 2 lån (april samt november)
- Upprättande av ny underhållsplan maj 2025
- Upphandling av Serviceavtal för tak
- Undersöka möjligheter att införa IMD (Individuell mätdata) Hösten 2025

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Adam Haglund
Styrelseledamot

Agneta Rundkvist
Styrelseledamot

Anton Jerntved
Styrelseledamot

Joakim Österberg
Suppleant

Kersti Witten
Ordförande

Peter Sjöström
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

BRF Wellingeby
Philip Olsson
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2025 14:04

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.05.2025 10:16

DOCUMENT ID:

B1fT_EuEbgg

ENVELOPE ID:

S1ln04d4Zgg-B1fT_EuEbgg

DOCUMENT NAME:

Brf Wellingeby 1 i Vällingby Parkstad, 769631-5865 - Års redovisning 2024.pdf

21 pages

SHA-512:

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anton Svend Mikael Jerntved anton@jerntved.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 10:37 16.05.2025 10:24	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.140.12
2. KERSTI WITTEN kersti.witten@visita.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 10:50 16.05.2025 10:49	eID Low	Swedish BankID IP: 158.105.167.9
3. HANS PETER SJÖSTRÖM ferreirasjoestroem@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 12:41 16.05.2025 12:38	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.221.165
4. AGNETA RUNDKVIST agneta.rundkvist@telia.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 12:53 16.05.2025 12:44	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.22.13
5. JOAKIM ÖSTERBERG joakim@objectsoft.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 16:46 16.05.2025 16:37	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.153
6. Adam Haglund adam@haglund.dev	 Signed Authenticated	21.05.2025 17:07 16.05.2025 15:59	eID Low	Swedish BankID IP: 5.150.230.19
7. PHILIP LARS-BERTIL OLSSON olssonphilip@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 17:48 21.05.2025 17:46	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.22.216
8. MATS BENJAMIN HENRIKSSON benjamin.henriksson@kpmg.se	 Signed Authenticated	22.05.2025 14:04 22.05.2025 10:38	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2024.

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 2024 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 om 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 Bostadsrättsföreningen Wellingeby 1 i Vällingby Parkstad för år 2024 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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.

Ort och dag som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Philip Olsson
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2025 14:04

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.05.2025 10:16

DOCUMENT ID:

Bk6uVO4Wxl

ENVELOPE ID:

SkhOV_NWgx-Bk6uVO4Wxl

DOCUMENT NAME:

241231 Revisionsberättelse Brf Wellingeby 1 - SLUTLIG.
pdf

2 pages

SHA-512:

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PHILIP LARS-BERTIL OLSSON olssonphilip@hotmail.com	Signed Authenticated	21.05.2025 17:48 21.05.2025 17:48	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.22.216
2. MATS BENJAMIN HENRIKSSON benjamin.henriksson@kpmg.se	Signed Authenticated	22.05.2025 14:04 22.05.2025 14:04	eID Low	Swedish BankID IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed