

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Välbehaget

Org.nr. 769620-9670

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen tillämpar komponentavskrivningar på fastigheten, vilket innebär att ingen avsättning längre behöver göras till fond för yttre underhåll. Kostnaden för årliga avskrivningar täcker nu även kostnad för ersättningsinvesteringar. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan därför variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändring av föreningens likvida medel kan utläsas i kassaflödesanalysen.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna återfinns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt 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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 2010-01-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-08-17 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-14 hos bolagsverket.

Föreningen har en gällande underhållsplan.

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

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
225	Lägenheter, bostadsrätt	19 269
5	Lokaler	554
1	Garage, hyresrätt	3 032
1	Garage, hyresrätt	309
Totalt		23 164

Förvärvet

Föreningen äger fastigheten Vålbehaget 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Elersvägen 42-52 (jämna nummer), Hornsbergs Strand 91-101 (udda nummer), Lars Forssells gata 31, 33 samt Sara Lidmans gata 2,4 och 6. Inom fastigheten uppfördes under åren 2010-2012 ett flerbostadshus i 8-9 våningar ovan mark samt ett garageplan. Värdeår enligt fastighetstaxeringen är 2012.

Under 2015 förvärvades 15 parkeringsplatser i Fastighet Leendet GA:1 i Stockholm, tillhörande Brf Västermalmsterassen. Förvärvet skedde genom en så kallad tredimensionell fastighetsbildning. Föreningen äger därmed 2/25 av gemensamhetsanläggningen i Leendet GA:1.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Uthyrning av lokaler

Följande hyresgäster innehar lokalhyreskontrakt:

Hyresgäst	Yta Kvm	Löptid, hyresavtal
Hornsbergs Strandrö AB (Texas Longhorn)	110	2026-02-28
Tokyo Thmey AB	64	2027-04-30
Stranden Bar & Matsal AB	200	Upphört 2024-08-30
Amanda Beauty Nail AB	58	2025-10-31
Kristinebergs Strand AB (Piren)	122	2026-03-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 2024-05-29. På stämman deltog 64 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen

Michael Forvass	Ordförande
Daniel Mourad	Ledamot
Roger Björk	Ledamot (utgått 2024-10-31)
Dan-Patrik Ryman	Ledamot
Olivia Lindfors	Ledamot
Serafina Burman	Suppleant
Susanne Meyer	Suppleant

Firman tecknas av styrelsens ordinarie ledamöter två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden. Därtill har föreningen hållit två informationsmöten för medlemmarna.

Revisor

Till revisor har valts revisionsbyrån KPMG.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Hans Andrée, Johanna Thorell, Stefan Andersson samt Charlotta Nilsson.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 379 st. Under året har 46 medlemmar utgått och 38 medlemmar tillkommit. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 372 st. Under året har 25 lägenheter bytt ägare.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp

Vatten
Ekonomisk förvaltare
Teknisk förvaltare samt fastighetsskötsel
Städning
Hissavtal
Bredband/TV/Tele
El, nät
El, förbrukning
Värme
Sophämtning
Växter i entrén
Passagesystem/kameror
Besiktning av hissar
Service av garageport

Leverantör

Stockholm Vatten AB
Nordstaden Stockholm AB
Alova Fastighetsteknik AB. Från och med 2025-01-01 Driftia
Städpoolen AB
Kone AB
Ownit AB
Ellevio AB
Nordel Energi AB
Stockholm Exergi AB
Stockholm avfall AB samt Remondis Sweden AB
Ambius AB
Sigure
KIWA
UNA Portar

Lån

Föreningen redovisar under räkenskapsåret lån som förfaller inom tolv månader från räkenskapsårets slut, som kortfristig skuld. Det är troligt att dessa lån kommer att förlängas.

Under räkenskapsåret så har två av våra lån bundits under 3år. Ett på 65 msek med en bunden ränta på 3,24% samt en på 45msek med en bunden ränta på 3,22%.

Fastighetsunderhåll

Styrelsen genomför tillsammans med föreningens tekniska konsult årligen en utförlig genomgång och uppdatering av bostadsrättsföreningens underhållsplan. Underhållsplanen redovisar alla byggdelar i fastigheten. Dessa byggdelar anges i antal och kostnadsberäknas för utbyte eller renovering och bedömning sker när i tiden åtgärden bör utföras. Kostnaderna tas fram på 25 års sikt varvid en årlig kostnad kan räknas fram, vilken blir underlag till budget.

Då föreningens hus är relativt nybyggt (år 2012) kommer sannolikt inga större investeringsåtgärder såsom stambyte, fasad- och takrenovering att behöva utföras inom den närmaste 10-20 årsperioden. Föreningens medlemmar kan ta del av underhållsplanen efter begäran till styrelsen. Styrelsen anser att underhållsplanen är aktuell.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har skrivit avtal med en ny ekonomisk förvaltare Nordstaden Stockholm AB som tog över från 2024-01-01.

En innerplats i vårt garage har tagits bort och istället har vi skapat ett cykelförråd för uthyrning som skapar mer intäkter till föreningen.

Föreningen har sagt upp avtalet med Alova Fastighetstekniker AB avseende teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel till slutet av 2024-12-31. Istället har föreningen från och med 2025 skrivit avtal med Driftia angående teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel.

Från 1 April 2025 kommer det bli en avgiftshöjning med 15% för att balansera upp våra förluster under åren och hamna på en mer jämn nivå framåt med våra avskrivningar. Vi har även gjort en avgiftshöjning på våra parkeringsplatser från samma datum.

Lokalhyresgäster

Kristinebergs Strand AB (Piren) har från början av 2025 en lokal som är 67 kvm istället för 122 kvm som de hade tidigare. Vi har på detta kunnat skapa 35 förråd för uthyrning till medlemmar i föreningen som kommer finnas tillgängliga från Q2 2025.

Stranden Bar och Matsal AB köptes ut från sitt kontrakt från föreningen för 2,075 msek. De hyrde 200 kvm från oss och lokalen har stått tom sedan september 2024. 2025-03-01 har Ölfabriken fått tillgång till lokalen och hyr 237,5 kvm av oss. På detta så har vi även påbörjat att bygga en föreningslokal på ca 72 kvm genom att avgränsa en del av övervåningen.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	13 631	13 212	11 887	11 967	13 461
Res. efter finansiella poster	-5 418	-2 293	-1 948	-1 859	1 240
Soliditet (%)	86,43	86,62	86,5	86,7	86,2
Årsavgift per kvm bostadsrätt (kr/kvm)	583	589	543	527	611
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	69	69	72	70	73
Skuldsättning per kvm total yta (kr/kvm)	6 821	6 821	6 821	6 821	7 037
Skuldsättning per kvm bostadsrätt (kr/kvm)	8 200	8 200	8 200	8 200	8 459
Sparande per kvm total yta (kr/kvm)	24	162	189	210	311
Räntekänslighet (%)	14	14	15	16	14
Energikostnad per kvm total yta (kr/kvm)	151	166	188	142	112

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 19 269 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 23 164 kvadratmeter.

Energikostnad består av kostnad för el, värme och vatten.

Brf Välbehaget

Org.nr. 769620-9670

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året. Justerat för årets avskrivningar är resultatet positivt (+401 189 kr). Föreningen har även ett positivt kassaflöde för året. Föreningen anser därmed att den kommer att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden och även kunna amortera en större del av lånet 2026.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	672 801 500	367 067 500	2 117 273	2 693 968
Årets resultat				-5 418 354
Belopp vid årets utgång	672 801 500	367 067 500	2 117 273	-2 724 386

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står
balanserat resultat
årets resultat

2 693 968
-5 418 354
-2 724 386

Styrelsen föreslår att
till yttre fond reserveras
ianspråk tas från yttre fond
i ny räkning överföres

963 450
-166 075
-3 521 761
-2 724 386

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	13 631 001	13 212 093
Övriga rörelseintäkter	3	<u>2 555 016</u>	<u>3 187 034</u>
		16 186 017	16 399 127
Rörelsens kostnader			
Drift, reparationer & underhåll	4	-9 887 942	-7 981 894
Övriga externa kostnader	5	-553 278	-276 423
Personalkostnader		-463 697	-439 910
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6 & 7	<u>-5 819 543</u>	<u>-5 820 897</u>
		-16 724 460	-14 519 124
Rörelseresultat		-538 443	1 880 003
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	7 900
Ränteintäkter		309 644	167 113
Räntekostnader		<u>-5 189 555</u>	<u>-4 348 362</u>
		-4 879 911	-4 173 349
Resultat efter finansiella poster		-5 418 354	-2 293 346
Årets resultat		<u>-5 418 354</u>	<u>-2 293 346</u>

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	1 189 188 763	1 194 753 216
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 320 553	1 539 144
Pågående ny-/ ombyggnad	8	400 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		1 190 909 316	1 196 292 360
Summa anläggningstillgångar		1 190 909 316	1 196 292 360
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		178 720	63 943
Avräkningskonto Fastighetsägarna		0	3 026 027
Övriga fordringar		402 250	26 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		499 307	336 969
Summa kortfristiga fordringar		1 080 277	3 453 125
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 434 472	6 251 462
Summa kassa och bank		10 434 472	6 251 462
Summa omsättningstillgångar		11 514 749	9 704 587
SUMMA TILLGÅNGAR		1 202 424 065	1 205 996 947

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 039 869 000	1 039 869 000
Fond för yttre underhåll		2 117 273	2 117 273
Summa bundet eget kapital		1 041 986 273	1 041 986 273
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 693 968	4 987 314
Årets resultat		-5 418 354	-2 293 346
Summa fritt eget kapital		-2 724 386	2 693 968
Summa eget kapital		1 039 261 887	1 044 680 241
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	158 000 000	48 000 000
Summa långfristiga skulder		158 000 000	48 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	0	110 000 000
Leverantörsskulder		1 637 745	1 008 833
Skatteskuld		19 532	29 672
Övriga skulder		310 898	706 161
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 194 003	1 572 040
Summa kortfristiga skulder		5 162 178	113 316 706
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 202 424 065	1 205 996 947

KASSAFLÖDESANALYS		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Not		
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-538 443	1 880 003
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		5 819 543	5 820 897
Erhållen ränta m.m.		309 644	167 113
Erlagd ränta		-5 189 555	-4 170 667
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		401 189	3 697 346
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-114 777	25 740
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-538 402	2 025 360
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		628 912	-1 959 424
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		1 216 561	-404 232
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 593 483	3 384 790
Investeringsverksamheten			
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer		-36 500	-759 360
Förvärv av pågående ny-/ombyggnad		-400 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-436 500	-759 360
Förändring av likvida medel		1 156 983	2 625 430
Likvida medel vid årets början		9 277 489	6 652 059
Likvida medel vid årets slut		10 434 472	9 277 489

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	10-133
Maskiner och inventarier	5-10
Installationer	3

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgar ska avsättning för föreningens fastighetsunderhåll göras årligen vid behov, med upp till 50 kr/kvm bostadsarea.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Nettoomsättning	2024	2023
	Årsavgifter	9 280 297	8 998 869
	Lokalhyror	1 970 507	2 124 554
	Hyror garage	2 396 938	2 326 273
	Hyresbortfall	-16 741	-237 603
		13 631 001	13 212 093
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024	2023
	Kabel-tv	539 800	540 200
	Laddstolpar/serviceavgifter	11 827	150 680
	Vatten/el/värme	1 432 470	1 825 002
	Överlåtelse/pantsättning/avg andrahandsuthyrning	51 233	37 164
	Övriga ersättningar och intäkter	432 578	8 917
	Försäkringsersättningar	87 108	0
	Elstöd	0	625 071
		2 555 016	3 187 034

NOTER

Not 4	Drift, reparation och underhåll	2024	2023
	Drift		
	El	1 632 484	1 854 135
	Fjärrvärme	1 468 224	1 427 469
	Vatten	387 334	565 819
	Avfallshantering	723 412	417 574
	Fastighetsskötsel	359 376	465 658
	Städning	438 835	405 059
	Fastighetsförsäkringar	272 578	243 157
	Kabel-TV/Bredband	369 952	524 043
	Förvaltningsarvode	120 640	551 778
	Övrig drift	296 347	659 651
	Ersättningar till medlem/hyresgäst	2 075 000	0
	Fastighetsskatt	435 600	366 000
	Reparationer	1 142 085	282 972
	Underhåll	<u>166 075</u>	<u>218 579</u>
		9 887 942	7 981 894

Fördelningen kan skilja sig mot föregående år på grund av byte förvaltare.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Revisionsarvoden	45 533	34 000
	Ekonomisk förvaltning, extra	86 161	63 236
	Överlåtelse och pantsättningsavgifter	81 668	21 913
	Konsultarvoden	77 319	0
	Medlems- och föreningsavgifter	5 681	5 604
	Kostnader juridiska åtgärder	88 476	13 053
	Övrigt	<u>168 440</u>	<u>138 617</u>
		553 278	276 423

Fördelningen kan skilja sig mot föregående år på grund av byte förvaltare.

Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>1 261 625 469</u>	<u>1 261 625 469</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 261 625 469</u>	<u>1 261 625 469</u>
	Ingående avskrivningar	-66 872 253	-61 310 025
	Årets avskrivningar	<u>-5 564 453</u>	<u>-5 562 228</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-72 436 706</u>	<u>-66 872 253</u>
	Utgående redovisat värde	1 189 188 763	1 194 753 216
	Redovisat värde byggnader	570 483 878	576 048 331
	Redovisat värde mark	<u>618 704 885</u>	<u>618 704 885</u>
		1 189 188 763	1 194 753 216
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	1 183 920 000	1 183 920 000
	varav byggnader:	599 320 000	599 320 000

NOTER

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	2 505 879	1 746 519
	Inköp	36 500	759 360
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 542 379	2 505 879
	Ingående avskrivningar	-966 735	-708 066
	Årets avskrivningar	-255 090	-258 669
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 221 825	-966 735
	Utgående redovisat värde	1 320 554	1 539 144

Not 8	Pågående ny-/ombyggnad	2024-12-31	2023-12-31
	Inköp	400 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	400 000	0
	Utgående redovisat värde	400 000	0

Lokalanpassning lokal 2152-1-L9998.

Not 9	Fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
	Swedbank 270125 3,22%	45 000 000	45 000 000
	Swedbank 260123 3,45%	48 000 000	48 000 000
	Swedbank 270125 3,24%	65 000 000	65 000 000
		158 000 000	158 000 000

Inget av lånen villkorsändras under 2025 (2024 villkorsändrades två av lånen, 110 000 000 kr).

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 158 000 000 kr.

Not 10	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	215 000 000	215 000 000

Not 11 Definition av nyckeltal**Soliditet**

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

NOTER

STOCKHOLM

den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Michael Forvass

Daniel Mourad

Dan-Patrik Ryman

Olivia Lindfors

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av digital signatur

KPMG AB

Benjamin Henriksson

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 2 maj 2025



1 Årsredovisning Välbehaget 2024,
250421.pdf
(468279 byte)
SHA-512: 15357b96927c7ea1e58c97c0dc166ad4d68cf
920a2b441eaf3d07cc0c1b110ef73e96d87edd113ef4b
aaf5144c180a64e2ff25569e359e25b0052d8bc9209fa

Underskrifter

2025-04-30 17:38:26 (CET)



Daniel Mourad, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-30 18:57:20 (CET)



Dan-Patrik Ryman, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-30 13:25:01 (CET)



Michael Bo Forvass, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-30 17:01:45 (CET)



Olivia Lindfors, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-02 07:46:46 (CET)



Mats Benjamin Henriksson, KPMG AB

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024 Brf Välbehaget

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
8fb97e0e9778e2e9d5876b0ea42cee014dc35f77861cf0e5c310b1421eb84313d993af2310f4d3101cb4a4ad985eba507e3e15bade04f3dc71780366b709c058



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Välbehaget, org. nr 769620-9670

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Välbehaget 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 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, förfälskning, 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 Välbehaget 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 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 förtlöpande 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 det datum som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 2 maj 2025



Revisionsberättelse.pdf

(146669 byte)

SHA-512: bbd9f05c506808cebc058ce55194e55435591
c0613815f2bf7cbdb13d8dc6a59915dcd67b1ca9cb18fb
0f3873082f7f8cf762ea9cd0924b93fa4f1d42d43edc3

Underskrifter

2025-05-02 07:49:01 (CET)



Mats Benjamin Henriksson, KPMG AB

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse Brf Välbehaget

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

e8dd4a9dccf3f4f179c8d2be313ebb84b590113321cb2c207b25fc504ba933af30531e2359531ebcf001438c380e2b00d145e003ed8af1abdd4b75bafdc73fb7



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.