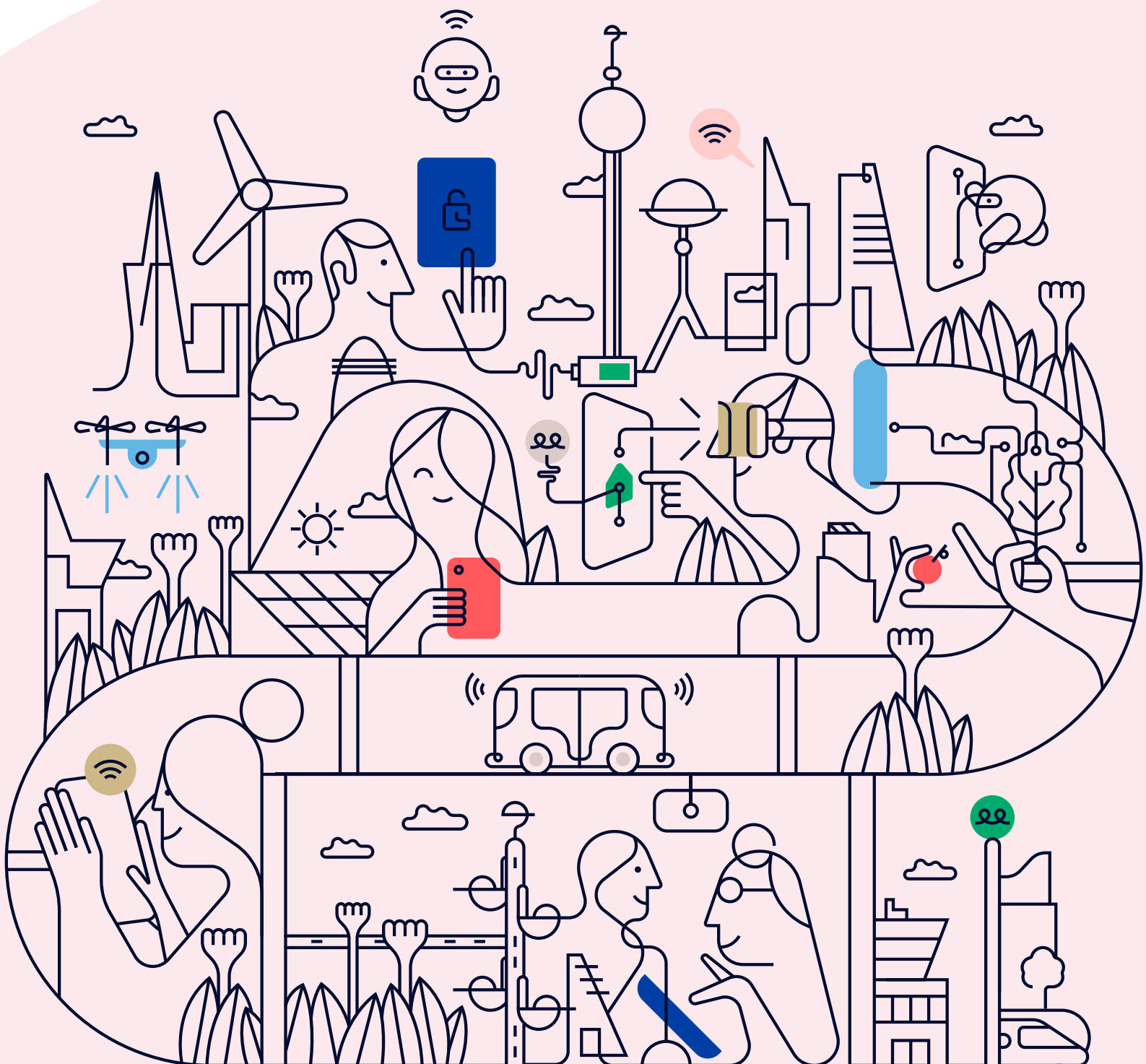




Välkommen till årsredovisningen för Brf Västerbäcken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 4
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. 18

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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-07-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-05-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Naturvården 3	1992	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträtten kan tidigast sägas upp 2052 och löper därefter i tidsperioder om 40 år. Avgälden gäller i perioder om 10 år, nuvarande avgäldsperiod går ut och omförhandlas 2032.

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991-1992 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1992

Föreningen har 68 bostadsrätter om totalt 5 783 kvm. Byggnadernas totalyta är 5783 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Freese	Ordförande
Linda-Marie Kristina Henriksson	Vice Ordförande
Mats Lennart Bergander	Extern Styrelseledamot
Linda Marie Stenfeldt	Styrelseledamot
Lisbeth Camilla Norén	Styrelseledamot
Feridon Vakilizadeh	Suppleant
Stefan Friman	Suppleant
Per Tjernström	Suppleant

Valberedning

Pia Rastborg
Inger Krusell

Firmateckning

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

Revisorer

Carina Toresson	Extern revisor	Toresson revision AB
Claudia Marianne C Simonsson	Internrevisor	
Kenneth Westerlund	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av avstängningsventiler för tappvatten
Målning av portar
Lekplatsbesiktning - Varje år
- 2022** ● Nytt passersystem
Skyddsrumsinventering
Åtgärdat taksäkerhet
Obligatorisk ventilationskontroll samt rensning av kanaler

Planerade underhåll

- 2024-2027** ● Renovering av hissar
- 2024** ● Inspektion av VA-ledning i gata
Injustering värmesystem
Stamspolning

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Maximera Fastighetskonsult AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Trapphusstädning	Städgiganten AB
Snöröjning	Micke & Kent Trädgård AB
Hissar	ITK
Bredband	Tele 2 AB
Förpackningsinsamling & grovsopor	Remondis

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfälligheten Naturvården, med en andel på 23%.

Samfälligheten förvaltar parkering Matagator 2 st elsoprum .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Resultatet för verksamheten innebar en förlust under det senaste räkenskapsåret. Resultatet är främst hänförligt till det underhållsarbete som utförts men allmän inflation, höjd tomträttsavgäld samt höjda räntor på lån som villkorsändrats har medfört högre drift- och kapitalkostnader.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Föreningens tekniska förvaltare Cortea AB gick i konkurs under 2023 och ett nytt avtal tecknades med Maximera AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 93 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 94 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 401 581	4 204 260	4 215 851	4 207 680
Resultat efter fin. poster	-1 359 099	361 328	190 986	418 360
Soliditet (%)	49	50	50	49
Yttre fond	7 691 154	7 557 264	7 307 264	7 057 264
Taxeringsvärde	122 000 000	122 000 000	92 000 000	92 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	738	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 987	5 994	5 994	6 167
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 987	5 994	5 994	6 167
Sparande per kvm totalyta, kr	146	216	223	263
Elkostnad per kvm totalyta, kr	35	41	37	37
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	72	64	51	30
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	20	22	14
Energikostnad per kvm totalyta, kr	131	124	110	81
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,94	-	-	-
Räntekänslighet (%)	8,11	-	-	-

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 belänad 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

Resultatet för verksamheten innebar en förlust under det senaste räkenskapsåret. Resultatet är främst hänförligt till det underhållsarbete som utförts men allmän inflation, höjd tomträttsavgäld samt höjda räntor på lån som villkorsändrats har medfört högre drift- och kapitalkostnader.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	10 467 410	-	-	10 467 410
Fond, yttre underhåll	7 557 264	-116 110	250 000	7 691 154
Kapitaltillskott	15 742 759	-	-	15 742 759
Balanserat resultat	1 053 166	477 438	-250 000	1 280 604
Årets resultat	361 328	-361 328	-1 359 099	-1 359 099
Eget kapital	35 181 927	0	-1 359 099	33 822 828

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 530 604
Årets resultat	-1 359 099
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-250 000
Totalt	-78 495

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 326 547
Balanseras i ny räkning	1 248 052

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 401 581	4 204 260
Övriga rörelseintäkter	3	-5 671	6 351
Summa rörelseintäkter		4 395 910	4 210 611
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 845 132	-2 341 365
Övriga externa kostnader	9	-223 356	-183 228
Personalkostnader	10	-159 105	-157 803
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-874 764	-772 745
Summa rörelsekostnader		-5 102 357	-3 455 141
RÖRELSERESULTAT		-706 447	755 470
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 402	4 583
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-671 054	-398 725
Summa finansiella poster		-652 652	-394 142
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 359 099	361 328
ÅRETS RESULTAT		-1 359 099	361 328

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	12, 18	64 695 522	65 518 506
Maskiner och inventarier	13	116 510	168 290
Summa materiella anläggningstillgångar		64 812 032	65 686 796
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		64 812 032	65 686 796
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 540	9 709
Övriga fordringar	14	2 538 145	3 028 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	163 657	162 418
Summa kortfristiga fordringar		2 710 342	3 201 105
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 782 811	1 784 061
Summa kassa och bank		1 782 811	1 784 061
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 493 152	4 985 166
SUMMA TILLGÅNGAR		69 305 184	70 671 961

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 210 169	26 210 169
Fond för yttre underhåll		7 691 154	7 557 264
Summa bundet eget kapital		33 901 323	33 767 433
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 280 604	1 053 166
Årets resultat		-1 359 099	361 328
Summa fritt eget kapital		-78 495	1 414 494
SUMMA EGET KAPITAL		33 822 828	35 181 927
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	20 803 489	21 700 000
Summa långfristiga skulder		20 803 489	21 700 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	13 818 312	12 965 769
Leverantörsskulder		133 273	230 837
Skatteskulder		12 561	7 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	714 721	585 627
Summa kortfristiga skulder		14 678 867	13 790 034
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 305 184	70 671 961

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-706 447	755 470
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	874 764	772 745
	168 317	1 528 215
Erhållen ränta	18 402	4 583
Erlagd ränta	-630 316	-371 393
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-443 597	1 161 405
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 167	-23 391
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-4 448	160 606
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-449 212	1 298 621
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-293 465
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-293 465
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-43 968	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-43 968	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-493 180	1 005 156
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 801 067	3 795 911
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 307 886	4 801 067

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Västerbäcken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	0,92 - 6,6 %
Maskiner och inventarier	20 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 268 166	4 113 870
Hysesintäkter förråd	71 912	71 950
Gemensamhetslokal	1 300	0
Parkering	22 500	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	3 000	0
Övernattnings-/gästlägenhet	10 200	9 600
Påminnelseavgift	420	0
Dröjsmålsränta	129	0
Pantsättningsavgift	3 150	6 521
Överlåtelseavgift	3 834	0
Andrahandsuthyrning	0	2 415
Vidarefakturerade kostnader	16 976	0
Öres- och kronutjämning	-6	-96
Summa	4 401 581	4 204 260

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	-5 671	6 351
Summa	-5 671	6 351

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	85 016	39 583
Fastighetsskötsel utöver avtal	26 327	75 429
Fastighetsskötsel gård enl avtal	5 000	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	39 028
Städning enligt avtal	86 596	83 741
Hissbesiktning	9 361	8 956
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	9 955
Brandskydd	13 878	6 922
Myndighetstillsyn	4 375	0
Gårdkostnader	7 295	20 798
Gemensamma utrymmen	8 750	1 148
Sophantering	3 756	3 769
Snöröjning/sandning	70 314	79 478
Serviceavtal	0	16 303
Förbrukningsmaterial	17 616	8 929
Summa	338 284	394 039

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	2 996	2 263
Trapphus/port/entr	0	3 201
Dörrar och lås/porttele	33 846	22 932
Övriga gemensamma utrymmen	40 603	0
VVS	77 843	53 548
Värmeanläggning/undercentral	9 985	0
Ventilation	0	31 119
Elinstallationer	3 516	20 173
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	4 939
Hissar	71 038	28 191
Fönster	1 636	0
Mark/gård/utemiljö	20 541	9 283
Garage/parkering	0	13 500
Vattenskada	179 395	25 909
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 250
Summa	441 399	217 308

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övernattn./gästlägenhet	150 019	0
Gemensamma utrymmen	119 594	0
VVS	935 684	0
Värmeanläggning	121 250	0
Mark/gård/utemiljö	0	116 110
Summa	1 326 547	116 110

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	204 764	235 063
Uppvärmning	413 933	368 389
Vatten	136 301	115 315
Sophämtning/renhållning	121 919	113 344
Grovsopor	60 735	34 879
Summa	937 652	866 990

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	147 389	131 148
Självrisk	3 000	0
Tomträttsavgäld	405 800	385 600
Kabel-TV	137 009	126 878
Fastighetsskatt	108 052	103 292
Summa	801 250	746 918

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	287	402
Tele- och datakommunikation	7 969	6 121
Inkassokostnader	547	512
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	29 500	21 250
Styrelseomkostnader	0	12 657
Fritids och trivselkostnader	1 598	23 401
Föreningskostnader	28 705	4 410
Förvaltningsarvode enl avtal	85 394	83 018
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	4 728	0
Korttidsinventarier	29 796	0
Administration	8 673	13 729
Konsultkostnader	13 937	11 119
Bostadsrätterna Sverige	6 710	6 610
Summa	223 356	183 228

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	112 500	112 500
Revisionsarvode arvoderad	5 000	5 000
Övriga arvoden	5 000	5 000
Arbetsgivaravgifter	36 605	35 303
Summa	159 105	157 803

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	670 977	398 725
Kostnadsränta skatter och avgifter	11	0
Övriga räntekostnader	66	0
Summa	671 054	398 725

NOT 12, BYGGNAD

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	80 635 710	80 342 245
Årets inköp	0	293 465
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	80 635 710	80 635 710
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-15 117 204	-14 396 241
Årets avskrivning	-822 984	-720 963
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 940 188	-15 117 204
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	64 695 522	65 518 506
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	82 000 000	82 000 000
Taxeringsvärde mark	40 000 000	40 000 000
Summa	122 000 000	122 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	506 537	864 830
Inköp	0	-358 293
Utgående anskaffningsvärde	506 537	506 537
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-338 247	-644 758
Avskrivningar	-51 780	306 511
Utgående avskrivning	-390 027	-338 247
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	116 510	168 290

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	13 069	11 972
Klientmedel	0	1 963 340
Transaktionskonto	1 456 902	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 053 666
Summa	2 538 145	3 028 978

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	6 710	118 550
Förutbet försäkr premier	50 447	43 868
Förutbet tomträtt	106 500	0
Summa	163 657	162 418

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2025-04-30	1,16 %	8 700 000	8 700 000
Handelsbanken	2027-09-01	4,47 %	7 103 489	7 103 489
Handelsbanken	2024-12-30	1,05 %	8 000 000	8 000 000
Handelsbanken	2024-03-04	5,00 %	5 818 312	5 862 280
Handelsbanken	2026-03-01	1,49 %	5 000 000	5 000 000
Summa			34 621 801	34 665 769
Varav kortfristig del			13 818 312	12 965 769

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 328 681 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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	112 550	70 638
Uppl kostnad Extern revisor	17 000	17 000
Uppl kostn räntor	96 062	55 324
Uppl kostnad arvoden	80 000	60 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	25 135	18 852
Förutbet hyror/avgifter	383 974	363 813
Summa	714 721	585 627

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

52 482 500

2022-12-31

52 482 500

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter antagen budget beslöt styrelsen att höja avgiften med 5% från och med 2024-01-01. Ett lån villkorsändrades mars 2024 med ny löptid om 4 år.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Anders Freese
Ordförande

Linda-Marie Kristina Henriksson
Vice Ordförande

Mats Lennart Bergander
Extern Styrelseledamot

Linda Marie Stenfeldt
Styrelseledamot

Lisbeth Camilla Norén
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Toresson revision AB
Carina Toresson
Extern revisor

Claudia Marianne C Simonsson
Internrevisor

Kenneth Westerlund
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.06.2024 16:51

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 04.06.2024 22:05

DOCUMENT ID:

HkbiF7ITV0

ENVELOPE ID:

HJitXeaV0-HkbiF7ITV0

DOCUMENT NAME:

Brf Västerbäcken, 716421-3352 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Linda-Marie Kristina Henriksson linda@gmx.se	Signed Authenticated	04.06.2024 22:13 04.06.2024 22:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/09/25) IP: 213.89.141.250
2. Linda Marie Stenfeldt linda.stenfeldt@hotmail.se	Signed Authenticated	05.06.2024 06:47 05.06.2024 06:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/09/01) IP: 83.248.232.45
3. Lisbeth Camilla Norén camillanoren@yahoo.se	Signed Authenticated	05.06.2024 06:58 05.06.2024 06:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/02/10) IP: 213.89.234.232
4. Mats Lennart Bergander bergander1@hotmail.com	Signed Authenticated	05.06.2024 10:49 05.06.2024 10:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/05/26) IP: 217.213.72.217
5. ANDERS FREESE anders.freese@infracom.se	Signed Authenticated	05.06.2024 13:18 05.06.2024 13:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/05/15) IP: 194.187.62.80
6. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	05.06.2024 13:26 05.06.2024 13:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.68.78.190
7. Sven Kenneth Vesterlund kw0479@hotmail.com	Signed Authenticated	05.06.2024 15:05 05.06.2024 15:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/05/08) IP: 213.89.150.223
8. Claudia Marianne C Simonsson claudia.simonsson@gmail.com	Signed Authenticated	05.06.2024 16:51 05.06.2024 16:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/04/12) IP: 94.191.137.88

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

Custom events

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

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 Västerbäcken, org.nr 716421-3352.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Västerbäcken för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste 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 BRF Västerbäcken för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Extern revisor 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av våra digitala signaturer

Carina Toresson
Toresson Revision AB

Claudia Simonsson
Intern revisor

Kenneth Westerlund
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.06.2024 15:10

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 04.06.2024 22:05

DOCUMENT ID:

HymoY7epVR

ENVELOPE ID:

rkgoFmeTEA-HymoY7epVR

DOCUMENT NAME:

RB BRF Va?sterba?cken 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	05.06.2024 13:27 05.06.2024 13:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.68.78.190
2. Claudia Marianne C Simonsson claudia.simonsson@gmail.com	 Signed Authenticated	05.06.2024 13:31 05.06.2024 13:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/04/12) IP: 94.191.137.122
3. Sven Kenneth Vesterlund kw0479@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.06.2024 15:10 05.06.2024 15:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/05/08) IP: 213.89.150.223

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