



Välkommen till årsredovisningen för Brf Västersol

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
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-05-12.

Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-05

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
Uppsala Eriksberg 24:2	1998	Uppsala

Fastigheten är upplåten med äganderätt

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1999

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 665 kvm. Byggnadernas totalyta är 1889 kvm med garage inräknat.

Styrelsens sammansättning

Håkan Nilsson	Ordförande för tiden 1 jan. till 17 maj.
Nils-Gunnar Bertil Elisson	Ordförande för tiden 17 maj till 17 nov. Vice ordförande för tiden 17 nov. till 31 dec.
Lars Hansson	Ordförande för tiden 17 nov. till 31 dec.
Barbro Rehnström	Ledamot för tiden 1 jan. till 17 maj.
Agneta Lindh-Munter	Ledamot för tiden 1 jan. till 31 dec.
Björn Lundquist	Ledamot för tiden 17 maj till 31 dec.
Doris Sahlberg Rosling	Ledamot för tiden 17 nov. till 31 dec.
Ingegerd Alm Agvald	Suppleant för tid 1 jan. till 17 maj. Ledamot för tiden 17 maj till 31 dec.
Birgitta Wedin	Suppleant för tiden 17 maj till 17 nov.

Valberedning

Doris Sahlberg Rosling sammankallande för tiden 1 jan. till 17 nov.

Håkan Nilsson sammankallande för tiden 17 nov. till 31 dec.

Gunilla Nord för tiden 1 jan till 31 dec.

Björn Lundquist för tiden 1 jan. till 17 maj.

Barbro Rehnström för tiden 17 maj till 31 dec.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två ledamöter i förening.

Revisorer

Niklas Feiff Revisor Feiff Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-17.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-17. Inval av nya ledamöter i styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Borttagning av algpåväxt på östra fasaden.
● Beskrining av träd och buskage
● Borttagning av döda träd.

Planerade underhåll

- 2024** ● Renovering och modernisering av hissen.
● Komplettera taket med nockband.

Avtal med leverantörer

Trygghetsavtal	Anticimex Försäkringar AB
Styrelserådgivning	Bostadsrätterna
Besiktning av hiss	Kiwa Inspecta AB
Service av hiss	KONE AB
Lokalvård	MB Städ
Spolning av VA-ledningar	Recover AB
Renhållning	Returpapperscentralen i Uppsala HB
Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförte	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel-TV och bredband	Tele2 Sverige AB
OVK	Upplands Ventilationstjänst AB
Underhåll och service av portar	Upport AB
Renhållning, vatten och avlopp	Uppsala Vatten och Avfall AB
Snöröjning och halkbekämpning	Uppsala Fastighetstjänst AB

Leverans av el Bodens Energi AB
Entrematta Elis Textilservice AB

Övrig verksamhetsinformation

Fastighetsskötseln har till större delen utförts genom frivilligt arbete av föreningens medlemmar. Reparations- och underhållsarbeten i fastigheten har lejt ut. Snöröjningen sköts av Uppsala Fastighetstjänst AB. En underhållsplan för en tid av 50 år finns och fungerar bra. Planen gör det möjligt att i god tid reservera medel för kommande arbeten. En särskild grupp svarar för planeringen av underhållet och för att erforderligt underhåll utförs.

Trädgårdsgruppen har liksom tidigare år lagt ner mycket arbete till glädje för medlemmarna med arbete på terrassen och i trädgården som plantering, rensning, beskärning och vattning m.m.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har en god ekonomi, tack vare de fortfarande låga bundna räntorna och allt det arbete föreningens medlemmar bidrar med i verksamheten och i skötseln av hus, terass och trädgård.

Fastighetslånen, 3 st.

Lån 1: 3 739 250 kr med 1,15 %, till 2024-05-24,

lån 2: 2 596 250 kr med 0,99 % till 2025-08-25,

lån 3: 500 000 kr med 0,99 % till 2025-08-25, totalt 6 835 500kr.

Föreningen har via vår tidigare ekonomiske förvaltare Mediator Fastighetskonsult ett mycket fördelaktigt ramavtal för kollektiv anslutning till Tele2 Sverige AB för bredband, TV och telefoni samt ett fördelaktigt elhandelsavtal med Bodens Energi AB.

Administrativa uppgifter har till stor del utförts av styrelsens medlemmar.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 7%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Vi har nytt avtal med Uppsala Fastighetstjänst AB för snöröjning

Övriga uppgifter

I vårt gästrum i anslutning till Salongen kan våra nära vid behov övernatta till en låg kostnad. I direkt anslutning till entrén finns på fastighetens bottenplan tvättstuga, cykelrum och soprum samt kallgarage med 15 bilplatser.

I anslutning till huset finns två gästparkeringar

I salongen har vi under året haft våra populära verksamheter som pub, film, opera, musikkvällar, pusselveckor och frågesporter.

På terrassen har vi haft kaffestunder och måltider, grillen har också varit tänd för gemensam grillning när vädret varit gynnsamt.

Till jul uppvaktades medlemmarna med ett julbrev och en julblomma.

Fastighetens läge är utmärkt med närhet till den service som erbjuds vid Västertorg. Här finns bl.a. tillgång till två matbutiker, tobaksaffär, bibliotek, restaurang, apotek, vårdcentral och folktandvård. Tre busslinjer har sina hållplatser i nära anslutning till fastigheten. Vidare finns i grannskapet Träffpunkt och lunchservering för äldre. För medlemmarnas rekreation finns i närområdet tillgång till naturreservaten i Stadsskogen, Hågadalen och Nånsten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 26 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 538 017	1 420 000	1 355 000	1 341 000
Resultat efter fin. poster	481 023	289 606	209 393	325 000
Soliditet (%)	68	67	66	65
Yttre fond	2 334 315	1 150 667	725 667	-
Taxeringsvärde	47 270 000	47 270 000	35 555 000	35 555 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	868	799	788	772
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 105	4 246	4 386	4 527
Skuldsättning per kvm	3 619	3 619	3 866	-
Sparande per kvm	382	366	344	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	17	16	22	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	90	84	88	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	26	26	-
Energikostnad per kvm	133	126	136	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,10	1,12	-	-
Räntekänslighet	4,73	5,2	5,6	6,0

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	10 090 000	-	-	10 090 000
Fond, yttre underhåll	1 150 667	504 000	679 648	2 334 315
Balanserat resultat	3 365 309	-214 394	-679 648	2 471 267
Årets resultat	289 606	-289 606	481 023	481 023
Eget kapital	14 895 582	0	481 023	15 376 605

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 150 915
Årets resultat	481 023
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-679 648
Totalt	2 952 290

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	12 500
Balanseras i ny räkning	2 964 790

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	1 538 017	1 423 010
Summa rörelseintäkter		1 538 017	1 423 010
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-638 414	-689 287
Övriga externa kostnader	8	-93 412	-104 927
Personalkostnader	9	-53 192	-40 483
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-225 648	-226 794
Summa rörelsekostnader		-1 010 666	-1 061 490
RÖRELSERESULTAT		527 351	361 520
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		28 849	6 218
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-75 176	-78 132
Summa finansiella poster		-46 327	-71 914
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		481 023	289 606
ÅRETS RESULTAT		481 023	289 606

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	20 810 727	21 036 375
Summa materiella anläggningstillgångar		20 810 727	21 036 375
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 810 727	21 036 375
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 361	0
Övriga fordringar	13	784 888	3 660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	46 240	40 986
Summa kortfristiga fordringar		836 489	44 646
Kassa och bank			
Kassa och bank		870 095	1 026 434
Summa kassa och bank		870 095	1 026 434
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 706 584	1 071 080
SUMMA TILLGÅNGAR		22 517 311	22 107 455

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 090 000	10 090 000
Fond för yttre underhåll		2 334 315	1 150 667
Summa bundet eget kapital		12 424 315	11 240 667
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 471 267	3 365 309
Årets resultat		481 023	289 606
Summa fritt eget kapital		2 952 290	3 654 915
SUMMA EGET KAPITAL		15 376 605	14 895 582
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	2 979 250	6 835 500
Övriga långfristiga skulder		631	0
Summa långfristiga skulder		2 979 881	6 835 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	3 856 250	234 000
Leverantörsskulder		41 650	41 177
Skatteskulder		4 035	2 641
Övriga kortfristiga skulder		3 264	4 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	255 626	94 475
Summa kortfristiga skulder		4 160 825	376 373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 517 311	22 107 455

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	527 351	361 520
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	225 648	226 794
	752 999	588 314
Erhållen ränta	28 848	6 218
Erlagd ränta	-75 176	-78 132
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	706 671	516 400
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 689	-4 204
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	162 202	-104 854
Kassaflöde från den löpande verksamheten	858 184	407 342
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-234 000	-234 000
Depositioner	631	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-233 369	-234 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	624 815	173 342
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 026 434	853 092
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 651 249	1 026 434

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Västerson 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.

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	0,55 - 8,33 %
---------	---------------

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

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	1 444 776	1 331 430
Hysesintäkter garage	74 180	72 000
Hysesintäkter garage, moms	13 056	16 320
Gemensamhetslokal	4 400	3 200
Övriga intäkter	1 083	60
Pantsättningsavgift	525	0
Öres- och kronutjämning	-3	0
Summa	1 538 017	1 423 010

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	46 933
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	12 156	0
Städning enligt avtal	40 400	36 000
Hissbesiktning	1 701	25 163
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	31 190	0
Gårdkostnader	2 422	0
Gemensamma utrymmen	3 632	0
Snöröjning/sandning	57 558	0
Serviceavtal	27 906	3 138
Mattvätt/Hyrmattor	4 368	0
Förbrukningsmaterial	1 140	0
Summa	182 473	111 234

NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	12 011	11 809
Dörrar och lås/porttele	7 907	0
VVS	3 093	0
Garage/parkering	631	0
Summa	23 642	11 809

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	174 646
VVS	12 500	0
Summa	12 500	174 646

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	31 671	30 733
Uppvärmning	170 281	158 790
Vatten	48 800	48 859
Sophämtning/renhållning	28 399	22 378
Summa	279 151	260 760

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	36 952	34 499
Skadedjursförsäkring	1 219	0
Kabel-TV	23 100	55 258
Bredband	36 898	0
Fastighetsskatt	42 480	41 080
Summa	140 649	130 837

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	9 931	6 276
Revisionsarvoden extern revisor	22 875	17 125
Styrelseomkostnader	4 574	0
Fritids och trivselkostnader	4 149	0
Föreningskostnader	2 994	0
Förvaltningsarvode enl avtal	22 826	55 500
Pantsättningskostnad	788	0
Övriga förvaltningsarvoden	6 061	25 881
Administration	7 313	145
Konsultkostnader	11 900	0
Summa	93 412	104 927

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	33 000	35 000
Lön	7 000	0
Bilersättning skattefri	0	2 115
Arbetsgivaravgifter	13 192	3 368
Summa	53 192	40 483

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	75 136	78 132
Dröjsmålsränta	40	0
Summa	75 176	78 132

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 000 000	26 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 000 000	26 000 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 963 625	-4 736 831
Årets avskrivning	-225 648	-226 794
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 189 273	-4 963 625
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	20 810 727	21 036 375
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 800 000</i>	<i>3 800 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 586 000	28 586 000
Taxeringsvärde mark	18 684 000	18 684 000
Summa	47 270 000	47 270 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 886	14 886
Utgående anskaffningsvärde	14 886	14 886
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 886	-14 886
Utgående avskrivning	-14 886	-14 886
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	3 734	3 660
Transaktionskonto	196 450	0
Borgo räntekonto	584 704	0
Summa	784 888	3 660

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet kabel-TV	14 889	0
Förutbet försäkr premier	16 927	15 284
Upplupna ränteintäkter	14 424	0
Övr förutb kostn uppl int	0	25 702
Summa	46 240	40 986

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank hypotek AB	2024-05-24	1,15 %	3 739 250	3 856 250
Swedbank hypotek AB	2025-08-25	0,99 %	2 596 250	2 713 250
Swedbank hypotek AB	2025-08-25	0,99 %	500 000	500 000
Summa			6 835 500	7 069 500
Varav kortfristig del			3 856 250	-234 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 665 500 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	20 844	0
Uppl kostn el	1 979	0
Uppl kostnad Värme	25 434	0
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	0
Uppl kostn löner	7 000	0
Uppl kostnad arvoden	35 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 196	0
Uppl ränta bokslut	4 245	4 331
Förutbet hyror/avgifter	127 928	0
Övriga uppl kostn och förutb int	0	90 144
Summa	255 626	94 475

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	15 910 000	15 910 000

Underskrifter

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

Uppsala

Agneta Lindh-Munter
Ledamot

Björn Lundquist
Ledamot

Doris Sahlberg Rosling
Ledamot

Ingegerd Alm Agvald
Ledamot

Lars Hansson
Ordförande

Nils-Gunnar Bertil Elisson
OrdfVice ordförande

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

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2024 09:00

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 19.04.2024 10:05

DOCUMENT ID:

BknTSi1WA

ENVELOPE ID:

Sk5pHsyZR-BknTSi1WA

DOCUMENT NAME:

Brf Västersol, 769603-0910 - Ej undertecknad årsredovisning 2023 (1).pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AGNETA LINDH-MUNTER Munterlind@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 10:27 19.04.2024 10:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1942/09/23) IP: 83.252.89.221
2. BJÖRN LUNDQUIST info@qvab.nu	Signed Authenticated	19.04.2024 10:38 19.04.2024 10:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/11/04) IP: 51.20.193.2
3. DORIS SAHLBERG ROSLING doris_rosling@yahoo.se	Signed Authenticated	19.04.2024 11:20 19.04.2024 11:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/08/25) IP: 83.252.88.33
4. Lars Hansson larsh1@yahoo.com	Signed Authenticated	19.04.2024 14:58 19.04.2024 14:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1943/05/24) IP: 83.252.73.114
5. NILS GUNNAR BERTIL ELISSON nornisse2@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 16:21 19.04.2024 16:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/08/14) IP: 83.252.77.116
6. KARIN INGEGERD ALM AGVALD Ingegerd.alm.agvald@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 17:28 19.04.2024 11:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1943/04/03) IP: 83.252.87.66
7. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	22.04.2024 09:00 22.04.2024 08:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/28) IP: 217.13.237.18

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Västersol

Org.nr 769603-0910

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Västersol för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Västersol för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 försummelse 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.04.2024 08:59

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 19.04.2024 10:09

DOCUMENT ID:
BJeJvjkb0

ENVELOPE ID:
SJykDskbR-BJeJvjkb0

DOCUMENT NAME:
västersol RB.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	22.04.2024 08:59 22.04.2024 08:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/28) IP: 217.13.237.18

* 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