

Årsredovisning för

Brf Västerbacken 3

769625-0385

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Tilläggsupplysningar	9
Upplysningar till resultaträkning	10
Upplysningar till balansräkning	11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Västerbacken 3, 769625-0385 får härmed avge årsredovisning för 2025. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 2012-05-18 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är äkta och registrerades hos Bolagsverket 2012-07-18. Granskad ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket 2014-05-12. Gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-25. Föreningen är ansluten till intresse- och serviceorganisationen Bostadsrätterna.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Enköping Galgvreten 2:93 2013-09-17. Fastigheten består av 1 byggnad med 28 bostadslägenheter. Föreningen disponerar 11 p-däcksplatser samt 17 markparkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Fastighetsfakta

Fastighetsbeteckning: Enköping Galgvreten 2:93

Adress: Västerleden 76 C

Byggår: 2014

Taxeringsvärde: 32 000 000 varav byggnadsvärde 28 000 000 kronor

Total boyta: 2039 m²

Fastighetens areal: 401m²

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök: 1 styck

2 rum och kök: 8 stycken

3 rum och kök: 13 stycken

4 rum och kök: 6 stycken

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten ingår i samfällighetsföreningen Västerbacken GA:9, tillsammans med bostadsrättsföreningen Västerbacken 1 och bostadsrättsföreningen Västerbacken 2. Samfälligheten förvaltar bl.a. p-däck, markparkeringsplatser, VA-ledningar från anslutningspunkten till kommunala VA-ledningar, lek- och grönytor, bil- och gångvägar, belysning, sophus med sortering samt förrådsbyggnader. Föreningens andel i samfälligheten är 1/3.

Styrelsesammansättning

Ordförande

Per-Anders Åsberg

Ledamöter

Mette Edwardsson

Lars Bergström

Bruno Edvinsson

Suppleant

Monica Andersson

Lennart Andersson t.o.m. föreningsstämman 2025-04-14

Kanan Huseynov nyvald vid föreningsstämman 2025-04-14

Valberedning

Lennart Andersson

Föreningsrevisor

Clas Pettersson, Skedevi Torpa Revision & Ekonomikonsult AB

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av två ledamöter i förening.

Förvaltning

Föreningen har biträtt i den ekonomiska förvaltningen av FF-Fastighetsservice AB och med fastighetsskötsel och teknisk förvaltning av KUB Bygg och Fastighetsservice AB. Lokalvård och trapphusstädning har utförts av Klara Städ, som fr.om. september övertagit den verksamheten som bedrevs av Better Up AB.

Ekonomi

Med stöd av fastställd budget för 2026 har såväl årsavgifterna som utdebitering för förbrukad el och varmvatten lämnats oförändrade mot 2025.

Sammanträden

Förutom konstituerande möte har under verksamhetsåret hållits 7 protokollförda möten. Ordinarie föreningsstämma har hållits 2025-04-14.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets utgång 40 medlemmar. Under året har en bostadsrätt överlåtits. Ingen lägenhet har upplåtits genom andrahandsuthyrning.

Antal medlemmar:

Ingående	42
Tillkommande	1
Avgående	3
Utgående	40

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I jämförelse med de förutsättningar som utgjorde grunden för budget 2025, fastställd 2024-11-25, får utfallet för året betraktas som gynnsamt.

El-kostnaderna blev 19 procent lägre än budgeterat, främst av anledningen att förbrukningen (kWh) blev lägre än förväntat. Förbrukningen har under flera år minskat varje år, och bedömningen var att den trenden skulle brytas mot en ökning, men utfallet 2025 blev en fortsatt minskning. Bedömningen är att detta är resultatet av en medveten effektivisering/besparing av såväl föreningens som boendes el-förbrukning.

Kostnaderna för Rep. & underhåll kom att överstiga budgeterat belopp med 55 procent. Avvikelsen är föranledd av att samtliga belysningsarmaturer i trapphus och etageplan har bytts mot LED-belysning, och i entrén har installerats ny dörrautomatik, som fungerar på ett bättre sätt såväl ur säkerhets- som miljösynpunkt; allt kostnadsfört under Reparation & underhåll. Inga kostnader har belastat fonden för underhåll.

Även under 2025 har föreningen drabbats av kostnader för reparation av läckande rörkopplingar i inkommande varmvatten, lyckligtvis utan att vattenskador uppkommit.

Utfallet för Räntekostnader blev marginellt bättre än budgeterat genom extra amorteringar.

Den samlade upplåningen uppgick vid årets slut till 15 120 tkr.

Lånen har därmed amorterats med 4 600 tkr, motsvarande 23,3 procent från föreningens start.

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att såväl Fjärrvärmekostnaderna som kostnaderna för Vatten o Avlopp har utfallit positivt mot budget, och att övriga kostnadsslag följt budget väl, i flera fall med positiva avvikelser.

Med tonvikt på föreningens ekonomi informerades medlemmarna vid möte 2025-12-11 om händelser 2025, och vad som väntas hända under 2026. Deltagarnas engagemang gick inte att ta miste på. Sammankomsten avslutades med jultallrik och gemyt.

Väsentliga händelser efter verksamhetsårets slut

Som ett led i föreningens ambition att bibehålla en fullgod boendemiljö har styrelsen beslutat att genomföra en radonmätning. Processen har i sin helhet upphandlats hos SKFM Ulf Öberg AB, som i början av december placerat radondosor för avläsning av radonhalt i enlighet med myndighetsrekommendationer. Utfallet kommer att redovisas under våren 2026.

Enligt myndighetsbeslut kommer alla bostadsrättsföreningar att under 2026 behöva anpassa sin redovisning till ett annat regelverk, benämnt K3. Därav följer även behov av uppdatering av föreningens underhållsplan. Processen kommer att hanteras av FF-Fastighetsservice.

Styrelsen vill tacka alla medlemmar och övriga intressenter för det sätt, på vilket ni bidragit till utvecklingen av Bostadsrättsföreningen Västerbacken 3.

Eget kapital

	<i>Upplåtelseavgifter/ Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	36 100 000	1 178 178	-392 400	-14 439
Resultat disp enligt stämmobeslut			-14 439	14 439
Fonddisp.enl årsstämmobeslut		160 475	-160 475	
Årets resultat				39 052
Belopp vid årets slut	36 100 000	1 338 653	-567 314	39 052

Flerårsöversikt

	<i>2025</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>	<i>Belopp i kr 2022</i>
Nettoomsättning	2 158 225	2 056 300	1 659 508	1 544 802
Resultat efter finansiella poster	39 052	-14 439	-73 722	124 065
Soliditet, %	70,3	69,8	69,5	69,2
Balansomslutning	52 502 055	52 815 060	53 060 888	53 375 265
Årsavgift per kvm	1 011	961	708	653
Skuldsättning per kvm	7 415	7 563	7 710	7 896
Elkostnad per kvm*		47	45	45
Värmekostnad per kvm*		103	79	70
Vattenkostnad per kvm*		54	46	45
Energikostnad per kvm	213	204		
Sparande per kvm	201	174	147	241
Räntekänslighet	7,33%	7,87%	10,89%	12,09%

* Ersätts av energikostnad per kvadratmeter

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning

Nettoomsättning: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycke begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-567 314
årets resultat	39 052
Totalt	-528 262
disponeras för	
reservera till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	160 475
balanseras i ny räkning	-688 737
Summa	-528 262

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	2 158 225	2 056 300
Övriga rörelseintäkter		2 748	8 374
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 160 973	2 064 674
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-967 839	-967 396
Övriga externa kostnader		-115 524	-112 416
Personalkostnader	3	-98 189	-94 644
Avskrivningar		-372 544	-372 545
Summa rörelsekostnader		-1 554 096	-1 547 001
Rörelseresultat		606 877	517 673
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		583	3 656
Räntekostnader och liknande resultatposter		-568 408	-535 768
Summa finansiella poster		-567 825	-532 112
Resultat efter finansiella poster		39 052	-14 439
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		39 052	-14 439
Skatter			
Årets resultat		39 052	-14 439

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	51 719 306	52 091 851
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		51 719 306	52 091 851
Summa anläggningstillgångar		51 719 306	52 091 851
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		75 666	57 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		97 335	96 916
Summa kortfristiga fordringar		173 001	154 710
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		609 748	568 499
Summa kassa och bank		609 748	568 499
Summa omsättningstillgångar		782 749	723 209
SUMMA TILLGÅNGAR		52 502 055	52 815 060

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		24 468 000	24 468 000
Upplåtelseavgifter		11 632 000	11 632 000
Fond fastighetsunderhåll		1 338 653	1 178 178
Summa bundet eget kapital		37 438 653	37 278 178
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-567 314	-392 400
Årets resultat		39 052	-14 439
Summa fritt eget kapital		-528 262	-406 839
Summa eget kapital		36 910 391	36 871 339
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,6	3 300 000	11 850 000
Summa långfristiga skulder		3 300 000	11 850 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,6	11 820 000	3 570 000
Förskott från kunder		1 700	1 700
Leverantörsskulder		83 361	87 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	386 603	434 415
Summa kortfristiga skulder		12 291 664	4 093 721
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 502 055	52 815 060

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	39 052	-14 439
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	372 545	372 545
	411 597	358 106
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	411 597	358 106
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-18 291	-13 827
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-52 057	68 692
Kassaflöde från den löpande verksamheten	341 249	412 971
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-300 000
Årets kassaflöde	41 249	112 971
Likvida medel vid årets början	568 499	455 609
Likvida medel vid årets slut	609 748	568 580

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10). Årsredovisning i mindre företag.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa eller enligt underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	125
-Installationer	5
-Tillbyggnad	10

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om annat anges i not nedan. Fordringar har efter värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Hysesintäkter p-plats	95 783	96 612
Årsavgifter bostäder	1 917 577	1 852 733
Debitering vatten moms	42 972	40 851
Debitering el moms	101 895	66 098
Öresutjämning	-2	6
Summa	2 158 225	2 056 300

Not 2 Driftskostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel	55 733	55 688
Städning	24 888	24 885
Serviceavtal	9 913	9 912
Hiss	26 182	24 313
Reparation & Underhåll	108 781	125 325
El	106 028	95 581
Värme	201 764	210 518
Vatten	126 639	110 116
Övriga driftskostnader	729	9 390
Försäkringspremie	39 905	37 555
Andel gemensamhetsanläggning	220 000	220 000
Förvaltningsarvode	47 277	44 113
Summa	967 839	967 396

Not 3 Personalkostnader

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Styrelsearvoden	88 146	85 950
Summa	88 146	85 950
Sociala kostnader	10 043	8 694
Summa	98 189	94 644

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	55 894 568	55 894 568
	<u>55 894 568</u>	<u>55 894 568</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 802 717	-3 430 172
-Årets avskrivning enligt plan	-372 545	-372 545
	<u>-4 175 262</u>	<u>-3 802 717</u>
Redovisat värde vid årets slut	51 719 306	52 091 851

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2025-12-31	2024-12-31
Nordea - 576 Omförhandlat 2025 (nytt 617)	2027-11-20	2,72%	3 300 000	3 400 000
Nordea - 993	2026-11-18	4,29%	5 500 000	5 500 000
Nordea -306	2026-01-21	3,76%	6 320 000	6 520 000
			<u>15 120 000</u>	<u>15 420 000</u>
Nästa års amortering beräknas uppgå till			200 000	170 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar)			11 620 000	3 400 000
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till				680 000
Förfallotidpunkt, senare än 1 år från balansdagen (exkl. amortering)			3 300 000	11 170 000
			<u>15 120 000</u>	<u>15 420 000</u>

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	19 720 000	19 720 000
Summa ställda säkerheter	19 720 000	19 720 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner	58 800	57 351
Upplupna sociala kostnader	6 966	5 774
Upplupna utgiftsräntor	88 558	91 998
Förutbetalda avgifter	189 413	182 337
Upplupna kostnader	30 116	84 205
Beräknat arvode revision	12 750	12 750
	<u>386 603</u>	<u>434 415</u>

Underskrifter

Enköping, datum enligt digital signering

Per-Anders Åsberg
Styrelseordförande

Mette Edwardsson

Lars Bergström

Bruno Edvinsson

Min revisionsberättelse har lämnats den (datum enligt digital signering)

Clas Pettersson, Skedevi Torpa Revision & Ekonomikonsult AB
Godkänd revisor

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Följande handlingar har undertecknats den 26 februari 2026



Årsredovisning 251231.pdf

(108273 byte)

SHA-512: c0b908e7e1c40b70d76f3239b228b5207e651
2d6466e47c6f77f23fc72df596b5e9f82dcb2b99b85577
45ca74f89dbb86bed3a5db2132cfc59c5f0d4fd5f5c08

Underskrifter

2026-02-25 11:25:20 (CET)



Bruno Edvinsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-25 18:00:14 (CET)



Lars Bergström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-26 08:44:42 (CET)



Mette Edvardsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-25 11:00:05 (CET)



Per-Anders Åsberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-02-26 09:57:54 (CET)



Clas Olov Pettersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning Västerbacken 3

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:

262b690b0ae33b09be0f9d958593905f32a99f5d3ad2d6ad40ede717df40f085a957f4cc0db138ef335dda04be9dea2361dd42240094184b77412ff3109313b
c



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Västerbacken 3

Org.nr 769625-0385

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Västerbacken 3 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Västerbacken 3 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Vingåker enligt digital signering

Clas Pettersson
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 26 februari 2026



Brf Västerbacken 3 250101-251231
Revisionsberättelse.pdf

(96719 byte)
SHA-512: 46efc78a27e3a33e17ef92899faf882910549
615d14dcff112559a5f2ce8f1602db78e1dda9c5dd191e
4bbf52d9630793dc42c435d43dbcee3515a24b462b7b0

Underskrifter

2026-02-26 09:58:25 (CET)



Clas Olov Pettersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Västerbacken 3 Rev berättelse

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:
5f107597f01d4bc065f132087f0d389fa7ca3aa6d8efd93589b4d719b50dcb3fe728e70ad1d7e9b1f71811947c73cd033b616e861250ad9f377f43ff6038a7a6



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.