



Årsredovisning 2023



Brf Västboda

Org nr 769601-7214

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Västboda, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor. Belopp inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-30.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Svartlöga 1 i Farsta, Stockholms kommun 1997-09-12. Fastigheten innehas med tomträtt och nuvarande villkorsperiod gäller till och med 2031-12-31.

Föreningens fastighet består av 34 lägenheter i 6 radhus, 8 lägenheter i 2 fyrfamiljsvillor och 20 lägenheter i 2 flerfamiljshus. Den totala boarean (BOA) är 2 004 kvm.

Lägenhetsfördelning:

- 8 st 1 rum och kök
- 3 st 2 rum och kök
- 8 st 2-3 rum och kök
- 3 st 3 rum och kök
- 6 st 3-4 rum och kök
- 6 st 4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift. Beloppen uppgick till 1 589 kr per lägenhet respektive 9 287 kr per värderingsenhet 2023. Beloppen indexregleras varje år.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 55 552 000 kr, varav byggnadsvärdet är 34 802 000 kr och markvärde 20 750 000 kr. Värdeår är 1998 för småhusdelen och 2005 för hyreshusenheten.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 1998-04-21.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 990 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar ske årligen med minst 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus. Framtagen underhållsplan anger dock ett högre belopp vilket ligger till grund för styrelsens förslag till resultatdisposition.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Utförda underhållsåtgärder:

2018-Renovering av trapporna till fyrfamiljshusen, OVK.

2019-Sanden i lekparken ersattes med bark, målning av vinkelrännor på taken till fyrfamiljshusen, takskadorna mellan två av radhusen åtgärdades.

2020-Indragning av fiber, sittpall i hissen installerad, reparation av balkongräcken på fyrfamiljshusen, reparation efter takskada rosa huset, energideklaration, översyn och underhåll av belysningen på gården, rengöring av ventilationssystemet.

2021-Radonmätning, utbyte av undercentralen.

2022-Ommålning av hisschakt och stolpar, säkerhetsbeskrivning av träd på områdets gemensamma ytor, stubbfräsning, tvätt av balkongen och loftgångar, reparation efter vattenskada rosa huset.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-05-06 och extrastämma 2023-10-07 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Carina Johansson Fors	ordförande
	Lena Thorén Ajling	
	Carina Backe	avgick 2023-07-06
	Gerd Lundström	
	Eva Karlsson	
	Maria Emanuelsson	tillträdde 2023-10-07
Suppleant	Monica Franzén	
	Maximilian Bojan Hansson	
	Linus Rehnberg Fritz	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammankallande	Viveka Boettge Eva Hedlund
----------------	-------------------------------

Revisorer

BoRevision i Sverige AB med Maria Sukhova som huvudansvarig och Joakim Häll som revisorssuppleant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens månadsavgifter höjdes med 6%, främst orsakat av ökade taxor från Stockholm Exergi (höjning 8%) , Stockholm Vatten (höjning 18% av avfallstaxan samt 25% för vattentaxan), totalt ca 35.000 samt ökade räntekostnader ca 110.000 vid omsättning av ett av våra större lån. totalt ca 145.000 kr.

Föreningen valde efter rekommendation från organisationen Bostadsrätterna, att teckna ett avtal med Älvsjö Tak om Fast takkontroll, där de tar på sig ansvaret att kontrollera taken när det snöat och även göra årsvis kontroll av taken.

I juni kontrollerades takens skick, och föreningen fick förslag på åtgärder. I september rensades hänggrännor, trasiga takpannor byttes ut och montering av nockband och snörasskydd gjordes på de ställen där behov finns, enligt rekommendation från dem.

Armatyren i soprum, cykelrum och trädgårdsförråd har bytts ut till ledbelysning och automatisk släckning har installerats i soprum och cykelrum.

Den ommålning av stolparna som gjordes 2022 behövde göras om eftersom det blivit bubblor på vissa stolpar, beroende på att felaktig färg användes i kombination med fuktig väderlek. Ommålningen gjordes i höstas.

Nödtelefonen i hissen är utbytt eftersom det nuvarande nätet 2-3G ska fasas ut. Föreningen lät Cityhiss göra en statuskontroll av skicket på föreningens hiss.

För att få hjälp att se över föreningens fastigheter och hjälp och stöd vid skador har föreningen tecknat ett avtal om Teknisk förvaltning med Fastum, där också föreningens medlemmar kan ta kontakt vid skador.

Det höga staketet vid parkeringen byttes ut.

Föreningen lät Fastum göra en genomgång av samtliga radiatorer, byta ut trasiga termostater, nipplar och gå igenom slangar till tvättmaskin och diskmaskin och undersöka om det finns underlägg under kyl/frys/disk. Protokoll skrevs på varje lägenhet, och föreningen kommer gå igenom listan med förslag på åtgärder 2024.

På fixardagen tvättades föreningens sopkärl, tvätt av glaskärlen beställdes separat.

Föreningen har under året amorterat 100.000 på ett av sina lån.

förening har ansökt om och erhållit elstöd om 9450 kr.

Föreningen har höjt avgifterna med 3% från och med 2024-01-01.

På extra föreningsstämma 2023-10-07 valdes Maria Emanuelsson till ny ledamot.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 37 (38) medlemmar. Under året har 4 (1) överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris per kvm om 42 668 kr (51 591). En andrahandsuthyrning har godkänts av styrelsen.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 983	1 871	1 871	1 871	1 715
Resultat efter finansiella poster	-194	-295	-434	120	-19
Soliditet (%)	46,33	46,27	46,42	47,78	47,09
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,79	2,14	2,07	2,08	2,11
Lån/taxeringsvärde %	22	22	27	28	29
Belåningsgrad	52	52	51	51	51
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 987	6 130	6 224	6 162	6 242
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	990	934	934	934	934
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 987	6 130	6 224	6 162	6 242
Sparande per kvm (kr/kvm)	150	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	6,05	0,00	0,00	0,00	0,00
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	185	0	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023. Nyckeltalen sparande per kvm, räntekänslighet, energikostnad per kvm samt årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter har ej räknats ut bakåt i tiden.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror främst på att underhållsåtgärder inte kunnat aktiverats för avskrivning, ökade räntekostnader samt avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Baserat på föreningens underhållsplan och löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 500 000	862 000	2 970 920	-1 084 793	-295 059	10 953 068
Disposition av föregående års resultat			330 000	-625 059	295 059	0
Årets resultat					-193 666	-193 666
Belopp vid årets utgång	8 500 000	862 000	3 300 920	-1 709 852	-193 666	10 759 402

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 709 854
årets förlust	-193 666
	-1 903 520

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	330 000
ianspråkta från fond för yttre underhåll	-121 894
i ny räkning överföres	-2 111 626
	-1 903 520

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 983 102	1 870 882
Övriga rörelseintäkter		48 197	63 856
Summa rörelseintäkter		2 031 299	1 934 738
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 136 893	-1 298 731
Övriga externa kostnader	4	-314 211	-250 650
Personalkostnader	5	-62 305	-63 889
Avskrivningar		-372 636	-352 001
Summa rörelsekostnader		-1 886 044	-1 965 271
Rörelseresultat		145 255	-30 533
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 685	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-347 605	-264 531
Summa finansiella poster		-338 920	-264 526
Resultat efter finansiella poster		-193 666	-295 059
Årets resultat		-193 666	-295 059

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Tomträtter	6	777 772	805 550
Summa immateriella anläggningstillgångar		777 772	805 550
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	20 865 176	21 140 469
Inventarier, verktyg och installationer	8	293 574	342 504
Fastighetsförbättringar	9	185 715	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 344 465	21 482 973
Summa anläggningstillgångar		22 122 237	22 288 523
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	66 072
Övriga fordringar	10	518 175	1 157 970
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	137 666	153 500
Summa kortfristiga fordringar		655 841	1 377 542
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		443 450	6 011
Summa kassa och bank		443 450	6 011
Summa omsättningstillgångar		1 099 290	1 383 553
SUMMA TILLGÅNGAR		23 221 527	23 672 076

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 362 000	9 362 000
Fond för yttre underhåll		3 300 920	2 970 920
Summa bundet eget kapital		12 662 920	12 332 920
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 709 854	-1 084 795
Årets resultat		-193 666	-295 059
Summa fritt eget kapital		-1 903 520	-1 379 854
Summa eget kapital		10 759 400	10 953 066
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	11 704 184	11 894 036
Summa långfristiga skulder		11 704 184	11 894 036
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	289 852	389 852
Leverantörsskulder		92 445	78 522
Skatteskulder		8 619	9 812
Övriga skulder		29 133	26 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	337 894	320 724
Summa kortfristiga skulder		757 943	824 974
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 221 527	23 672 076

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-193 666	-295 059
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		372 636	352 001
Förändring skatteskuld/fordran		-3 506	-10 790
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		175 464	46 152
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		66 072	-66 072
Förändring av kortfristiga fordringar		15 847	-26 812
Förändring av leverantörsskulder		13 923	15 692
Förändring av kortfristiga skulder		20 239	-90 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten		291 545	-121 438
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-206 350	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-206 350	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-289 852	-189 852
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-289 852	-189 852
Årets kassaflöde		-204 657	-311 290
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 163 252	1 474 543
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		958 596	1 163 252

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsföreningarnas årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Tomträtt	54 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 983 102	1 870 882
	1 983 102	1 870 882

I årsavgiften ingår el, värme, vatten, kabel TV och parkeringsplats med motorvärmare.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Trädgårdsskötsel	50 001	50 001
Kostnader i samband med städdagar	512	0
Snöröjning/sandning	69 076	122 176
Systematiskt brandskyddsarbete	0	133
Serviceavtal	43 077	21 790
Hisskostnader	11 730	4 200
Besiktningkostnader	1 875	8 564
Reparationer	148 052	161 683
Hissreparationer	63 763	6 375
Trädgård och utemiljö	4 920	14 242
Planerat underhåll	121 894	273 549
Fastighetsel	40 736	60 716
Uppvärmning	262 132	229 881
Vatten och avlopp	67 363	54 697
Avfallshantering	64 536	64 969
Försäkringskostnader	75 164	70 030
Självrisker	0	48 200
Tomträttsavgäld	101 500	101 500
Kabel-tv	0	1 682
Förbrukningsinventarier	4 804	4 342
Förbrukningsmaterial	5 758	0
	1 136 893	1 298 730

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsavgift	100 214	95 776
Telefoni	8 679	6 919
Porto	3 397	2 764
Föreningsgemensamma kostnader	6 017	0
Revisionsarvode	32 625	30 250
Ekonomisk förvaltning	90 857	82 122
Tekn. förvaltning grundavtal	26 768	0
Bankkostnader	2 696	2 496
Juridisk konsultation	14 025	5 000
Underhållsplan	10 118	9 569
Medlems-/föreningsavgifter	10 560	9 922
Gåvor	1 187	0
Övriga poster	7 068	5 832
	314 211	250 650

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	50 000	52 150
Sociala avgifter	12 305	11 739
	62 305	63 889

Not 6 Tomträtt

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 500 000	1 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500 000	1 500 000
Ingående avskrivningar	-694 450	-666 672
Årets avskrivningar	-27 778	-27 778
Utgående ackumulerade avskrivningar	-722 228	-694 450
Utgående redovisat värde	777 772	805 550

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 525 642	27 525 642
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 525 642	27 525 642
Ingående avskrivningar	-6 385 173	-6 109 880
Årets avskrivningar	-275 293	-275 293
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 660 466	-6 385 173
Utgående redovisat värde	20 865 176	21 140 469
Taxeringsvärden byggnader	34 802 000	34 802 000
Taxeringsvärden mark	20 750 000	20 750 000
	55 552 000	55 552 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	509 794	509 794
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	509 794	509 794
Ingående avskrivningar	-167 290	-118 360
Årets avskrivningar	-48 930	-48 930
Utgående ackumulerade avskrivningar	-216 220	-167 290
Utgående redovisat värde	293 574	342 504

Not 9 Fastighetsförbättringar

	2023-12-31	2022-12-31
Snörasskydd	206 350	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 350	0
Ingående avskrivningar	0	
Årets avskrivningar	-20 635	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 635	0
Utgående redovisat värde	185 715	0

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	3 029	716
Avräkningskonto förvaltare	515 146	1 157 242
Övriga fordringar	0	12
	518 175	1 157 970

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Tomträttsavgäld	25 375	25 375
Fastighetsförsäkring	77 638	68 106
Ekonomisk förvaltning	22 121	21 472
Serviceavtal	10 266	32 811
Telefoni	2 266	905
Medlemskap	0	4 830
	137 666	153 499

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek AB	3,66	2027-11-25	5 275 036	5 434 888
Swedbank Hypotek AB	2,18	2025-09-25	6 394 000	6 394 000
Swedbank Hypotek AB	5,099	2024-03-28	100 000	200 000
Swedbank Hypotek AB	1,12	2026-05-25	225 000	255 000
			11 994 036	12 283 888
Kortfristig del av långfristig skuld			289 852	389 852

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 189 852 kr

Lån som förfaller inom ett år: 100 000 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	48 229	68 891
Revision	22 000	22 000
Fastighetsel	5 771	13 997
Fjärrvärme	39 128	35 915
Avfallskostnader	8 184	10 211
Vatten- och avlopp	16 914	14 656
Snöröjning	30 813	31 849
Förutbetalda avgifter och hyror	166 855	66 436
Reparationer	0	56 769
	337 894	320 724

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vid extra föreningsstämma 2024-04-13 godkändes föreningens nya stadgar.

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	20 298 000	20 298 000
	20 298 000	20 298 000

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Carina Johansson Fors
Ordförande

Lena Thorén Ajling

Gerd Lundström

Eva Karlsson

Maria Emanuelsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maria Sukhova
Revisor
BoRevision i Sverige AB

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Västboda.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-02 11:17:47

Dokumentet är undertecknat av:

 CARINA JOHANSSON FORS (19570924XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-30 09:02:21
 EVA KARLSSON (19650117XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-30 11:06:20
 AJLING LENA THORÉN (19550224XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-30 15:10:58
 Gerd Anneli Lundström (19521001XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-30 10:45:56
 MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor	2024-05-02 11:17:47
 MARIA EMANUELSSON (19670313XXXX) Styrelsemedlem	2024-04-30 10:02:17



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Västboda.pdf (1272738 byte)

0DB0E10D315AB891BBDC3A3F3A4C0C8398D0ADF86ABF03A0B91C7FDE2EE133B4C648AB63CD93BC36978F3
4BFC4906CCAC1F10D234FED37A6BF354D1F1E191D632

<https://esign.summera.support/verify>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Västboda, org.nr. 769601-7214

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Västboda 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 31 december 2023 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.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 21 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse Västboda.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-02 11:16:27

Dokumentet är undertecknat av:

 MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor

2024-05-02 11:16:26



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse Västboda.pdf (138875 byte)

2C2FD5507C83F39E85D8D6584AED5653AD719E48DD13BC1B4CD72EAF6E233C2492489DAE23989AE22480
E17E8CAAB62129FA64FEE50D51A4882F0526EA24B1E4

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

