



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Väsby Backe

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-02-29 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-18 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VILUNDA 28:23	2016	UPPLANDS VÄSBY
VILUNDA 28:24	2016	UPPLANDS VÄSBY

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos S&p Insurance Consulting AB - Folksam .

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1968 och består av 4 flerbostadshus

Värdeåret är 1968

Föreningen har 16 hyreslägenheter och 75 bostadsrätter om totalt 8 531 kvm och 4 lokaler om 447 kvm. Byggnadernas totalyta är 8889 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Monica Fagerström	Ordförande
Alexander Flink	Styrelseledamot
Liselott Grinder	Styrelseledamot
Sune Ahlgren	Styrelseledamot
Toni Grozdanov	Styrelseledamot
Ashrafolsadat Molavi	Suppleant
Cecilia Kempegård	Suppleant

### Firmateckning

Firman tecknas av två i förening från styrelsen

## Revisorer

David Walman Revisor Rävissor AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

## Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Byte av all armatur till ledbelysning, trapphus och utomhus.
- 2023 ● Byte av samtliga fyra hissar.
- 2022 ● Install 10 elbilsladningsplatser - Opigo har installerat totalt 14 platser i garaget Holmvägen 3-5  
Inventering och rengöring av avloppsstammarna - Avloppsteknik har undersökt samtliga avloppsledningarna samt rensat alla.  
Install av Bauer PipeJet 501 kemikaliefria vattenbehandlingssystem - TekFast o Rörexpressen har installerat vattenbehandlingssystemet för hetvatten-, värme- samt tappvattenssystemen i samtliga fyra hus.
- 2021 ● Obligatorisk Ventilationskontroll -OVK - Samtliga lgh i mars 2021  
Radonmätning - 20 lgh fördelade i samtliga fyra hus.
- 2020 ● Byte av fönster - samtliga fönster, Maximalt Montage

## Planerade underhåll

- 2024 ● Rengöring av ventilationskanaler och OVK, obligatorisk ventilationskontroll  
Vattenprover för kontroll av vattenkvalitet efter installation av Bauer PipJet

## Avtal med leverantörer

Byte av samtlig armatur till ledbelysning, trapphus och utomhus	Miljöbelysning
Kontroll och reparation av rökgasfläktar.	J2
Renoveringar av lgh	Cemi AB
Fastighetsförvaltning	Driftia
Ekonomiförvaltning	SBC
Trädgårdsskötsel och vinterväghållning	Singh Miljö & Markservice AB
Hissar	Kone
Brandsäkerhet	Presto
Lås, nycklar	Väsby Lås o Larm
Trappstädning	KeAB gruppen
Säkerhetsdörrar	Daloc Secor
Elavtal	Boo Energi
Rengöring kärl och källsorteringsrum	Kinab
Ventilationskontroll	Ulf Öberg Skorstensfejarmästare

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Styrelsen har arbetat proaktivt med åtgärder gällande värme, ventilation, utomhusmiljön samt miljöarbetet. Vi har omförhandlat avtalet med SBC, bytt entreprenör för återvinningen, följt upp det nya elavtalet och kontrollerat taken i enlighet med underhållsplanen. Inga brister upptäcktes på taken - de var i bra skick. Samtliga belysningsarmatur har bytts ut i trapphus och i gårdsbelysningar till ledbelysning, vilket renderat rabatt på fastighetsskötseln eftersom belysningen omfattas av en fem-årig garanti från företaget.

De två långvariga juridiska processerna gällande olagligt ockuperade hyreslägenheter har avslutats till föreningens fördel. De två berörda lägenheterna har upplåtits till försäljning och en tredje hyreslägenhet har också sålts. Inkomsterna från försäljningarna har används till att amortera på lån och investera i nya hissar.

För övrigt har det kvalitetssäkrade underhållsarbetet skötts av våra kontrakterade entreprenörer. och samarbetspartner.

### Förändringar i avtal

Nytt avtal med SBC för ekonomiförvaltning fr o m jan 2024

Nytt avtal med Driftia för fastighetsförvaltning fr o m dec 2023

Avslutat avtal med Office Recycling för återvinning jan 2024 - kommunen har tagit över ansvaret för återvinningen med egen entreprenör enligt EU-direktiv och ny lag fr o m 1 januari 2024

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 103 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 114 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser samt 3 nyupplåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 672 122	6 098 671	6 048 318	6 080 154
Resultat efter fin. poster	-4 969 567	-2 626 154	-527 399	-10 418 853
Soliditet (%)	54	54	54	53
Yttre fond	373 000	372 283	372 283	7 172 420
Taxeringsvärde	124 515 000	124 515 000	80 664 000	80 664 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	573	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	50,3	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 340	11 190	11 272	11 355
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 295	8 357	8 419	8 481
Sparande per kvm totalyta, kr	124	-110	164	60
Elkostnad per kvm totalyta, kr	85	42	36	35
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	148	140	143	143
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	37	41	38
Energikostnad per kvm totalyta, kr	274	219	220	217
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,98	'-'	-	-
Räntekänslighet (%)	18,04	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Vi har upplåtit tre hyreslägenheter under 2023 och netto inkomsterna från upplåtelseerna, ca 7 milj. kr har bokförts som kapitaltillskott utöver budget. Vi har finansierat hissbytet på ca 5,1 milj. kr och amortering på ett av lånen med inkomsten från upplåtelseerna/försäljningarna av de tre hyreslägenheterna.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	106 761 331	-	4 718 808	111 480 139
Upplåtelseavgifter	3 067 198	-	2 311 192	5 378 390
Fond, yttre underhåll	372 283	-372 283	373 000	373 000
Balanserat resultat	-17 599 014	-2 253 871	-373 000	-20 225 886
Årets resultat	-2 626 154	2 626 154	-4 969 567	-4 969 567
<b>Eget kapital</b>	<b>89 975 643</b>	<b>0</b>	<b>2 060 433</b>	<b>92 036 076</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-19 852 169
Årets resultat	-4 969 567
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-373 000
<b>Totalt</b>	<b>-25 195 453</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	373 000
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-24 822 453</b>

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



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 672 122	6 098 671
Övriga rörelseintäkter	3	1 452 065	123 718
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 124 187</b>	<b>6 222 389</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-9 977 287	-6 423 101
Övriga externa kostnader	9	-399 418	-505 057
Personalkostnader	10	-214 064	-194 975
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 227 732	-1 199 124
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 818 501</b>	<b>-8 322 256</b>
		<b>-3 694 314</b>	<b>-2 099 867</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>			
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		188 316	39 443
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 463 569	-565 730
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 275 253</b>	<b>-526 287</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-4 969 567</b>	<b>-2 626 154</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-4 969 567</b>	<b>-2 626 154</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	159 162 277	160 377 536
Markanläggningar	13	-12 473	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>159 149 804</b>	<b>160 377 536</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>159 149 804</b>	<b>160 377 536</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		93 759	128 049
Övriga fordringar	14	5 166 840	3 019 508
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 260 599</b>	<b>3 147 557</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 545 443	4 429 192
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 545 443</b>	<b>4 429 192</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>9 806 042</b>	<b>7 576 749</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>168 955 847</b>	<b>167 954 286</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		116 858 529	109 828 529
Fond för yttre underhåll		373 000	372 283
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>117 231 529</b>	<b>110 200 812</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-20 225 886	-17 599 014
Årets resultat		-4 969 567	-2 626 154
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-25 195 453</b>	<b>-20 225 169</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>92 036 076</b>	<b>89 975 643</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	48 000 000	40 737 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>48 000 000</b>	<b>40 737 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga kortfristiga skulder		1 113 943	1 179 516
Skulder till kreditinstitut		25 737 500	33 550 000
Leverantörsskulder		974 805	1 181 195
Skatteskulder		393 128	381 738
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	700 394	948 694
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>28 919 770</b>	<b>37 241 142</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>168 955 847</b>	<b>167 954 286</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-3 694 314</b>	<b>-2 099 867</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 227 732	1 199 124
	<b>-2 466 582</b>	<b>-900 743</b>
Erhållen ränta	188 316	39 443
Erlagd ränta	-1 378 469	-564 980
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-3 656 735</b>	<b>-1 426 280</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	34 623	-82 702
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-593 972	987 871
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-4 216 084</b>	<b>-521 111</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1 002 581
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-1 002 581</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	7 030 000	1 650 000
Amortering av lån	-550 000	-550 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>6 480 000</b>	<b>1 100 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>2 263 916</b>	<b>-423 692</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>7 253 985</b>	<b>7 677 678</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>9 517 901</b>	<b>7 253 985</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 fondavsättningar, 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	1 - 6,67 %
Markanläggningar	5 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 115 233	3 882 919
Balkongavgift	-5 660	16 800
Hysesintäkter bostäder	1 797 647	1 491 981
Hysesintäkter lokaler	232 625	219 684
Hysesintäkter garage	272 703	274 633
Hysesintäkter p-plats	168 530	139 425
Hysesintäkter förråd	24 600	29 400
Elintäkter laddstolpe	40 809	18 400
Fakturerade kostnader	330	0
Pantsättningsavgift	8 665	20 769
Överlåtelseavgift	10 136	0
Andrahandsuthyrning	3 066	4 830
Vidarefakturerade kostnader	3 438	0
Öres- och kronutjämning	1	-171
<b>Summa</b>	<b>6 672 122</b>	<b>6 098 671</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	104 679	0
Övriga erhållna bidrag	103 875	0
Övriga intäkter	1 046	123 718
Försäkringsersättning	1 242 465	0
<b>Summa</b>	<b>1 452 065</b>	<b>123 718</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	126 000	120 000
Fastighetsskötsel utöver avtal	750	2 488
Fastighetsskötsel gård enl avtal	243 751	140 091
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	42 626	116 013
Städning enligt avtal	106 296	92 250
Städning utöver avtal	0	21 065
Hissbesiktning	0	6 280
Brandskydd	18 238	78 257
Bevakning	2 619	82 074
Gårdkostnader	12 272	8 789
Gemensamma utrymmen	375	12 565
Sophantering	11 625	15 888
Snöröjning/sandning	75 395	174 301
Serviceavtal	164 006	66 637
Fordon	0	173
Förbrukningsmaterial	370 103	45 735
<b>Summa</b>	<b>1 174 056</b>	<b>982 605</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Installationer	0	15 068
Hyreslägenheter	0	11 706
Tvättstuga	80 592	46 028
Trapphus/port/entr	0	4 313
Sopphantering/återvinning	30 474	22 391
Dörrar och lås/porttele	96 263	42 697
Övriga gemensamma utrymmen	12 773	0
VVS	65 372	119 956
Ventilation	101 501	244 023
Elinstallationer	12 735	31 160
Hissar	4 394	18 346
Tak	36 000	0
Fasader	50 156	0
Fönster	151 250	33 112
Garage/parkering	6 388	0
Vattenskada	0	1 610 989
Skador/klotter/skadegörelse	16 588	3 313
<b>Summa</b>	<b>664 485</b>	<b>2 203 102</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Hyreslägenheter	1 597 953	0
Entr/trapphus	31 900	17 600
VVS	0	427 980
Hiss	3 216 000	0
<b>Summa</b>	<b>4 845 853</b>	<b>445 580</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	756 687	377 238
Uppvärmning	1 312 242	1 240 736
Vatten	362 454	328 748
Sophämtning/renhållning	425 921	432 336
Grovsopor	0	17 613
<b>Summa</b>	<b>2 857 304</b>	<b>2 396 671</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	174 014	145 012
Kabel-TV	61 826	56 752
Fastighetsskatt	199 749	193 379
<b>Summa</b>	<b>435 589</b>	<b>395 143</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 449
Tele- och datakommunikation	8 797	4 544
Juridiska åtgärder	16 522	259 213
Inkassokostnader	35 809	4 607
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	358	0
Revisionsarvoden extern revisor	18 863	3 750
Föreningskostnader	12 317	4 223
Förvaltningsarvode enl avtal	127 172	123 597
Överlåtelsekostnad	9 190	0
Pantsättningskostnad	10 244	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	2 578
Administration	23 022	43 918
Konsultkostnader	127 270	49 549
Bostadsrätterna Sverige	7 630	7 630
Föreningsavgifter	2 224	0
<b>Summa</b>	<b>399 418</b>	<b>505 057</b>



## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	187 500	170 025
Bilersättning skattefri	0	170
Arbetsgivaravgifter	26 564	24 780
<b>Summa</b>	<b>214 064</b>	<b>194 975</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 463 569	565 697
Övriga räntekostnader	0	33
<b>Summa</b>	<b>1 463 569</b>	<b>565 730</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	168 413 759	167 411 178
Årets inköp	0	1 002 581
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>168 413 759</b>	<b>168 413 759</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 036 223	-6 837 098
Årets avskrivning	-1 215 259	-1 199 124
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 251 481</b>	<b>-8 036 223</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>159 162 277</b>	<b>160 377 536</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>48 538 774</i>	<i>48 538 774</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	85 665 000	85 665 000
Taxeringsvärde mark	38 850 000	38 850 000
<b>Summa</b>	<b>124 515 000</b>	<b>124 515 000</b>

<b>NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-12 473	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-12 473</b>	<b>0</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>-12 473</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	202 504	194 715
Klientmedel	0	1 564 022
Övriga kortfristiga fordringar	-8 122	0
Transaktionskonto	1 421 162	0
Borgo räntekonto	3 551 296	1 260 771
<b>Summa</b>	<b>5 166 840</b>	<b>3 019 508</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
SBAB	2024-03-13	0,68 %	15 000 000	15 000 000
SBAB	2025-02-12	1,18 %	15 000 000	15 000 000
SBAB	2024-03-13	0,55 %	10 737 500	11 287 500
SBAB	2027-01-14	3,78 %	15 000 000	15 000 000
SBAB	2028-01-14	3,77 %	18 000 000	18 000 000
<b>Summa</b>			<b>73 737 500</b>	<b>74 837 500</b>
Varav kortfristig del			25 737 500	33 550 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 70 987 500 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
Uppl kostn räntor	127 050	41 950
Förutbet hyror/avgifter	573 344	907 017
Förskottsaviserade avg/hyror	0	-273
<b>Summa</b>	<b>700 394</b>	<b>948 694</b>

### NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	78 000 000	78 000 000

### NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Upplands Väsby

---

Alexander Flink  
Styrelseledamot

---

Liselott Grinder  
Styrelseledamot

---

Monica Fagerström  
Ordförande

---

Sune Ahlgren  
Styrelseledamot

---

Toni Grozdanov  
Styrelseledamot

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

---

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

01.05.2024 11:03

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 30.04.2024 13:26

DOCUMENT ID:

HkxWdHUC-C

ENVELOPE ID:

r1gg0BLCZ0-HkxWdHUC-C

DOCUMENT NAME:

Brf Väsby Backe, 769630-0529 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MONICA FAGERSTRÖM monica.fagerstrom@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 14:16 30.04.2024 13:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/09/12) IP: 83.254.27.123
2. LISELOTT GRINDER grinderliselott@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 14:49 30.04.2024 14:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/11/01) IP: 94.234.102.13
3. TONI GROZDANOV tonigrozdanov@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 22:11 30.04.2024 22:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/10/30) IP: 85.228.45.238
4. ALEXANDER FLINK alex.flink78@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2024 09:50 01.05.2024 09:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/09/01) IP: 104.28.31.65
5. SUNE AHLGREN sune.ahlgren@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2024 10:02 30.04.2024 13:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/03/15) IP: 83.254.6.169
6. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	01.05.2024 11:03 01.05.2024 11:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.16.49

\* 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 Bostadsrättsföreningen Väsby Backe  
769630-0529**

## **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Väsby Backe för år 2023.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### *Uttalanden*

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Väsby Backe för år 2023.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### *Uttalanden*

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

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

01.05.2024 11:03

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 30.04.2024 13:26

DOCUMENT ID:

Bk7WdHICb0

ENVELOPE ID:

rkZguHLCZA-Bk7WdHICb0

DOCUMENT NAME:

rb Väsby Backe.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	 Signed Authenticated	01.05.2024 11:03 01.05.2024 11:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.16.49

\* 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