

Årsredovisning
för
BRF Västerbo
784400-2548



Räkenskapsåret
2022-07-01 - 2023-06-30

Styrelsen för BRF Västerbo får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-02-14.

Föreningens fastighet, Uven 10 bebyggdes 1957 av byggnadsfirman Anders Diös AB och är belägen i Orsa kommun. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 24 lägenheter. Dessutom finns 15 garage och 6 p-platser med motorvärmarruttag. Även besöksparkering finns.

Lägenhetsfördelning:

4	st 1 rum och kök	
18	st 2 rum och kök	
2	st 3 rum och kök	Total bostadsyta: 1 318 kvm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Dalarnas försäkringsbolag.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2022-12-04 bestått av:

Ordinarie	Aino Melin	Ordförande
	Åsa Malmberg	Ledamot/Vice värd
	Erik Hansson	Ledamot/Sekreterare
	Martin Sundberg	Ledamot/Vice värd
	Tom Stål	Ledamot/Sekreterare

Suppleanter	Ann-Marie Lovar
-------------	-----------------

Revisorer	
Ordinarie	Pär Stärner

Suppleant	Per-Erik Wiik
-----------	---------------

Valberedning	Styrelsen	Sammankallande
--------------	-----------	----------------

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen och föreningens lägenhetsförteckning och register hanteras av LR Redovisning Revision Mora AB i Mora.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2020 (intervall vart 10:e år).
OVK-besiktning har färdigställts under hösten 2021.

Föreningen har sitt säte i Orsa.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

BRF Västerbo redovisar ett negativt resultat under detta räkenskapsår.
Möjligheten att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden ses som mycket god i och med att det finns gott om likvida medel på bankkontot. Avsättningar har även gjorts till yttre reparationsfond under åren vilket är positivt.

Löpande reparationer och underhåll har utförts till en kostnad av 138 814 kronor och avser arbete och material för byte av armatur i trapphus, fastighetsskötsel, nyckelsystem, skadebesiktning fukt, målning av källarfönster, socklar och garageomfattningar, utbyte av portbelysning, framtagning åtgärdsplan efter OVK samt service och reparation av torktumlare och tvättmaskin. Inget ianspråktagande av yttre reparationsfond anses nödvändig.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 4 överlåtelser ägt rum. Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsuthyrning. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 24 medlemmar.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2023= 1 338 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2023= 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning	900	907	907	901
Resultat efter finansiella poster	-133	-48	13	161
Soliditet (%)	49,0	49,0	49,0	48,3
Kassalikviditet (%)	89,0	742,9	822,4	961,1
Reservering yttre reparationsfond	100	100	100	100
Sparande per kvm (kr)	0	70	116	224
Årsavgift per kvm (kr)	643	643	643	643
Lån per kvm (kr)	1 584	1 634	1 684	1 734
Ränta per kvm (kr)	76	41	41	40
Energikostnad per kvm (kr)	279	260	242	231
Räntekänslighet (%)	2	2	2	2

Kassalikviditeten har sjunkit rejält detta år men det beror på att lån som har villkorsändringsdag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos banken.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 610	38 090	1 232 377	982 957	-47 911	2 248 123
Balanseras i ny räkning:			100 000	-147 911	47 911	0
Årets resultat					-128 455	-128 455
Belopp vid årets utgång	42 610	38 090	1 332 377	835 046	-128 455	2 119 668

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	835 047
årets förlust	-133 350
	701 697
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	100 000
i ny räkning överföres	601 697
	701 697

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

BRF Västerbo
Org.nr 784400-2548

4 (15)

Resultaträkning

	Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	3	900 390	907 420
Övriga rörelseintäkter	4	6 048	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		906 438	907 420
Rörelsekostnader	5		
Drift och underhållskostnader	5, 6	-665 795	-626 344
Övriga externa kostnader	7	-89 815	-89 492
Personalkostnader	8	-62 281	-45 751
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	9	-126 334	-139 629
Summa rörelsekostnader		-944 225	-901 216
Rörelseresultat		-37 787	6 204
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 583	-54 115
Summa finansiella poster		-95 563	-54 115
Resultat efter finansiella poster		-133 350	-47 911
Resultat före skatt		-133 350	-47 911
Årets resultat		-133 350	-47 911

BRF Västerbo
Org.nr 784400-2548

5 (15)

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	2 466 792	2 577 225
Inventarier, verktyg och installationer	11	65 247	58 016
Summa materiella anläggningstillgångar		2 532 039	2 635 241
Summa anläggningstillgångar		2 532 039	2 635 241
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 403	10 802
Övriga fordringar	12	2 123	2 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	19 472	18 423
Summa kortfristiga fordringar		30 998	31 328
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 794 403	1 928 310
Summa kassa och bank		1 794 403	1 928 310
Summa omsättningstillgångar		1 825 401	1 959 638
SUMMA TILLGÅNGAR		4 357 440	4 594 879

BRF Västerbo
Org.nr 784400-2548

6 (15)

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		78 790	78 790
Förlagsinsatser		1 910	1 910
Fond för yttre underhåll		1 332 377	1 232 377
Summa bundet eget kapital		1 413 077	1 313 077
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		835 047	982 957
Årets resultat		-133 350	-47 911
Summa fritt eget kapital		701 697	935 046
Summa eget kapital		2 114 774	2 248 123
Långfristiga skulder	14		
Övriga skulder till kreditinstitut	15	191 644	2 087 185
Summa långfristiga skulder		191 644	2 087 185
Kortfristiga skulder	14		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 895 541	66 224
Förskott från kunder		9 263	14 464
Leverantörsskulder		13 268	43 200
Skatteskulder		1 878	939
Övriga skulder	16	19 468	28 585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	111 604	106 159
Summa kortfristiga skulder		2 051 022	259 571
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 357 440	4 594 879

BRF Västerbo
Org.nr 784400-2548

7 (15)

Kassaflödesanalys

Not

2022-07-01
-2023-06-30

2021-07-01
-2022-06-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-133 350	-47 911
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	126 334	139 629
Betald skatt	939	1 635

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-6 077 93 353

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	1 399	-502
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 069	-1 799
Förändring av leverantörsskulder	-29 932	29 775
Förändring av kortfristiga skulder	-8 872	-3 648

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-44 551 117 179

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-23 132	0
--	---------	---

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-23 132 0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-66 224	-66 224
-------------------	---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-66 224 -66 224

Årets kassaflöde

-133 907 50 955

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 928 310	1 877 355
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

1 794 403 1 928 310

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	50 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-40 år
Installationer	10 år
Inventarier	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Reservering yttre reparationsfond

Summan av reservering av yttre reparationsfond i tusentals kronor årsvis.

Årsavgift per kvm (kr)

Summan av föreningsens inbetalda årsavgifter under året delat med bostadsyta.

Lån per kvm (kr)

Summan av föreningens totala lån vid utgången av året delat med bostadsyta.

Ränta per kvm (kr)

Summan av föreningens totala räntekostnad för lån vid utgången av året delat med bostadsyta.

BRF Västerbo
Org.nr 784400-2548

9 (15)

Sparande per kvm (kr)
Justerat årets resultat (årets resultat plus avskrivningar) delat med bostadsyta.

Energikostnad per kvm (kr)
El-, värme- och vattenkostnader delat med bostadsyta.

Räntekänslighet (%)
Ingående balans långfristiga skulder i procent av nettoomsättningen.

Not 2 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Pantsäkerhet	3 183 000	3 183 000
	3 183 000	3 183 000

Not 3 Nettointäkter

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Avgift bostäder	847 593	842 011
Hysesintäkter garage	40 835	42 720
Hysesintäkter p-plats	5 907	6 970
Överlåtelse- pantsättningsavgift, hyra frysbox m.m.	5 766	11 964
Upplupna intäkter	289	3 756
	900 390	907 421

Not 4 Övriga intäkter

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	6 048	0
	6 048	0

BRF Västerbo
Org.nr 784400-2548

10 (15)

Not 5 Driftkostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
El	43 810	33 607
Fjärrvärme	206 438	186 819
Vatten och avlopp	117 686	122 663
Städning	29 563	26 975
Sophämtning	35 823	32 968
Trädgårdsskötsel	14 853	8 083
Kabel-TV	28 400	23 800
Snöröjning	11 625	18 350
Fastighetskatt	10 503	10 503
Försäkring	23 896	22 094
	522 597	485 862

Not 6 Underhållskostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Fastighetsskötsel	9 995	0
Nyckelsystem	275	25 786
Armatyrbyte Trapphus	39 682	0
Skadebesiktning fukt	4 064	0
Målning av källarfönster, socklar, garageportomfattningar samt material	64 160	0
Utbyte av portbelysning	9 909	0
Framtagning åtgärdsplan efter OVK	4 180	0
Service och reparation av torktumlare och tvättmaskin	6 549	0
Felsökning källare efter åskväder	0	730
Rep av vvc-ledning vid fjärrvärme växlaren samt byte vvc-pump	0	8 788
OVK-besiktning	0	12 583
Ny säkerhetsbrytare i tvättstuga samt felsök	0	4 320
Byte av vattenmätarkonsol m.m.	0	69 750
Service samt byte av fjärrkontroller till garageportar	0	15 194
	138 814	137 151

Not 7 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Programvaror	3 571	3 222
Kontorsmateriel	814	110
Förbrukningsmaterial	738	1 956
Porto	0	325
Ersättning till revisorn	5 000	6 250
Förvaltningskostnader	78 346	76 107
Bankkostnader	3 152	2 717
Övriga kostnader	2 579	2 138
	94 200	92 825

Not 8 Styrelsearvode

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	48 000	32 600
	48 000	32 600
Sociala kostnader		
Sociala avgifter enligt lag och avtal	14 281	12 771
Fora	0	380
	14 281	13 151
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	62 281	45 751

Not 9 Avskrivningar

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Avskrivningar byggnad	1 028	15 728
Avskrivning säkerhetsdörrar	6 240	6 240
Avskrivningar på om- och tillbyggnader	103 165	103 165
Avskrivningar installationer	14 496	14 496
Avskr på inventarier och verktyg	1 405	0
	126 334	139 629

BRF Västerbo
Org.nr 784400-2548

12 (15)

Not 10 Byggnader och mark

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	5 424 143	5 424 143
Ingående anskaffningsvärden mark	82 000	82 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 506 143	5 506 143
Ingående avskrivningar	-2 928 918	-2 803 785
Årets avskrivningar	-110 433	-125 133
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 039 351	-2 928 918
Utgående redovisat värde	2 466 792	2 577 225
Taxeringsvärden byggnader	2 761 000	2 761 000
Taxeringsvärden mark	740 000	740 000
	3 501 000	3 501 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	145 000	145 000
Inköp	23 132	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 132	145 000
Ingående avskrivningar	-86 984	-72 488
Årets avskrivningar	-15 901	-14 496
Utgående ackumulerade avskrivningar	-102 885	-86 984
Utgående redovisat värde	65 247	58 016

Not 12 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	2 123	2 103
	2 123	2 103

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Dalarnas försäkringsbolag	12 272	11 623
Kabel-TV	7 200	6 800
	19 472	18 423

BRF Västerbo
Org.nr 784400-2548

13 (15)

Not 14 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 2 087 185 kronor (2 153 409 kr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

Lån som har villkorsändringsdag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos banken.

	2023-06-30	2022-06-30
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	191 644	2 087 185
	191 644	2 087 185
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 895 541	66 224
	1 895 541	66 224

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats %	Lånebelopp 2023-06-30	Lånebelopp 2022-06-30
Stadshypotek 235053	2027-10-30	4,7	196 620	201 596
Stadshypotek 667664	2023-09-08	6,25	1 008 989	1 041 801
Stadshypotek 679411	2023-09-08	6,25	881 576	910 012
			2 087 185	2 153 409

Kortfristig del av långfristig skuld	1 895 541	66 224
--------------------------------------	-----------	--------

Skulden till kreditinstitut som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 171 740 kr (1 822 289 kr)

Lån som har villkorsändringsdag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos banken.

Not 16 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Förskott från medlemmar avseende avgifter	9 263	14 464
Skatt på utbetalda arvoden	9 900	14 282
Lagstadgade sociala avgifter på arvoden	9 568	14 303
	28 731	43 049

BRF Västerbo
Org.nr 784400-2548

14 (15)

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Kostnadsförda, ej utbetalda räntekostnader	8 761	3 866
Förskottsbetalda avgifter för bostäder, parkering, garage	74 765	75 054
Kostnadsförda, ej utbetalda uppvärmningskostnader	8 435	7 626
Kostnadsförda, ej utbetalda elkostnader	2 644	2 613
Beräknad kostnad för bokslut	10 000	10 000
Beräknat arvode för revision	7 000	7 000
	111 605	106 159

BRF Västerbo
Org.nr 784400-2548

15 (15)

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Aino Melin
Ordförande

Åsa Malmberg
Ledamot

Erik Hansson
Ledamot

Tom Stål
Ledamot

Martin Sundberg
Ledamot

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

Pär Stärner
Revisor

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: 784400-2548 BRF Västerbo för 20220701-20230630.pdf
Checksumma: d94ae3059ecec05f5d4b15d50b5403f75361f91f8c6c9107f161cc522514d1b9
Skickad: 2023-07-06 kl 15:57

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: Aino Ia Maria Melin
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2023-07-07 kl 11:10



Digitalt signerad av: Svennar Jon Erik Gunnar Hansson
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2023-07-07 kl 11:16



Digitalt signerad av: TOM STÅL
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2023-07-07 kl 11:27



Digitalt signerad av: Anna Åsa Elisabeth Malmberg
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2023-07-07 kl 12:00



Digitalt signerad av: Erik Martin Anders Sundberg
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2023-07-07 kl 13:44



Digitalt signerad av: Pär Åke Stärner
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2023-07-10 kl 16:13

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>