



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Väsbylottet

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. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</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 äga och förvalta fastigheten Hammarby 1:4 i Upplands Väsby kommun, för att åt sina medlemmar upplåta bostäder med nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-11-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-03-25 och nuvarande stadgar registrerades 2010-11-03 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hammarby 1:4	2011	Upplands väsby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1950.

Föreningen har 1 hyreslägenhet på 87 kvm och 22 bostadsrätter på 748 kvm.

Byggnadernas totalyta är 835 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Martin Linder	Ordförande	2019-11-25
Jacob Löthman	Styrelseledamot	2017-05-20
Ferangiz Yeganeh	Styrelseledamot	2024-08-14

### Registrerad hos Bolagsverket från och med

### Valberedning

Martin Linder

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

### Revisorer

Ernst & Young Revisor Ansvarig: Niklas Nyberg

### Sammanträden och styrelsemöten

Någon ordinarie stämma har inte hållits under 2023.

Extra föreningsstämma hölls 2024-08-14. Val av ny styrelsemedlem.

Extra stämma hölls 2024-09-11. Val av revisor räkenskapsår 2023.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Utförda historiska underhåll

- 2017 ● Besiktning av hela fastigheten
- 2020 ● Ny fjärrvärmecentral
- 2021 ● Fuktsanering källare - Pågår fortfarande

2021-2022 ● Dränering av huset

### Avtal med leverantörer

Städning av trapphus AMK Städservice

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Vi avskedade vår fastighetsskötare då vi inte tyckte han skötte arbetet på ett sätt som var värt kostnaden. Ett lån förnyades under året, men till en mycket högre ränta.

#### Förändringar i avtal

Anlitade AMK städservice igen så att trapphuset städas veckovis.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 25 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 23 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 010 681	1 062 546	1 056 294	971 603
Resultat efter fin. poster	-58 823	-1 689 819	40 864	-208 272
Soliditet (%)	51	52	56	56
Yttre fond	34 674	163 676	129 002	128 283
Taxeringsvärde	11 558 000	11 558 000	9 323 000	9 323 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 197	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 156	13 156	12 555	12 555
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 786	11 786	11 247	11 247
Sparande per kvm totalyta, kr	23	-861	143	-123
Elkostnad per kvm totalyta, kr	131	129	129	110
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	223	205	215	504
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	66	63	59	63
Energikostnad per kvm totalyta, kr	420	397	404	677
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,47	-	-	-
Räntekänslighet (%)	10,99	-	-	-

**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 el (totalt 99 000 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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.

## Upplysning vid förlust

Efter kostsamma underhåll och bundna räntor som löper ut behöver vi få in extra inkomst.

Vi har en hyresrätt som vi kan omvandla till bostadsrätt och sälja för en klumpsumma, utöver det ska vi höja avgifterna.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	12 144 500	-	-	12 144 500
Upplåtelseavgifter	11 800	-	-	11 800
Fond, yttre underhåll	163 676	-163 676	34 674	34 674
Balanserat resultat	141 277	-1 526 143	-34 674	-1 419 540
Årets resultat	-1 689 819	1 689 819	-58 823	-58 823
<b>Eget kapital</b>	<b>10 771 434</b>	<b>0</b>	<b>-58 823</b>	<b>10 712 611</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 384 866
Årets resultat	-58 823
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-34 674
<b>Totalt</b>	<b>-1 478 363</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 478 363</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	1 010 681	1 062 546
Övriga rörelseintäkter	3	95 000	250
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 105 681</b>	<b>1 062 796</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-511 300	-2 062 288
Övriga externa kostnader	9	-132 412	-141 557
Personalkostnader	10	-199 550	-338 884
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-78 240	-78 237
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-921 502</b>	<b>-2 620 966</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>184 179</b>	<b>-1 558 170</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		704	1 641
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-243 705	-133 291
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-243 001</b>	<b>-131 649</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-58 823</b>	<b>-1 689 819</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-58 823</b>	<b>-1 689 819</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 14, 16	20 622 501	20 700 741
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 622 501</b>	<b>20 700 741</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>20 622 501</b>	<b>20 700 741</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		15 639	28 021
Övriga fordringar	13	236 489	176 113
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>252 128</b>	<b>204 134</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		426	1 824
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>426</b>	<b>1 824</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>252 554</b>	<b>205 958</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 875 055</b>	<b>20 906 699</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		12 156 300	12 156 300
Fond för yttre underhåll		34 674	163 676
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 190 974</b>	<b>12 319 976</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 419 540	141 277
Årets resultat		-58 823	-1 689 819
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 478 363</b>	<b>-1 548 542</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>10 712 611</b>	<b>10 771 434</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 14, 16	3 031 000	3 031 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 031 000</b>	<b>3 031 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 14, 16	6 810 000	6 810 000
Leverantörsskulder		120 082	33 387
Skatteskulder		69 348	62 643
Övriga kortfristiga skulder		-250	105 908
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	132 264	92 327
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 131 444</b>	<b>7 104 265</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 875 055</b>	<b>20 906 699</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>184 179</b>	<b>-1 558 170</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	78 240	78 237
	<b>262 419</b>	<b>-1 479 933</b>
Erhållen ränta	704	1 641
Erlagd ränta	-247 690	-130 085
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>15 432</b>	<b>-1 608 376</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 613	-5 218
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	31 164	-2 978
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>34 983</b>	<b>-1 616 572</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	450 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>450 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>34 983</b>	<b>-1 166 572</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>147 936</b>	<b>1 314 508</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>182 919</b>	<b>147 936</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Väsbylottet 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 el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
---------	-------

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	796 176	796 196
Hysesintäkter bostäder	36 845	88 432
Hysesintäkter garage	30 000	38 400
Hysesintäkter p-plats	37 000	29 483
Hysesintäkter förråd	1 500	3 600
EI	100 875	103 500
Dröjsmålsränta	509	0
Pantsättningsavgift	2 625	2 898
Överlåtelseavgift	5 147	0
Öres- och kronutjämning	4	37
<b>Summa</b>	<b>1 010 681</b>	<b>1 062 546</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	95 000	250
<b>Summa</b>	<b>95 000</b>	<b>250</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning enligt avtal	5 375	0
Städning utöver avtal	5 375	0
Gemensamma utrymmen	0	31 714
Garage/parkering	500	0
Serviceavtal	4 530	4 035
<b>Summa</b>	<b>15 780</b>	<b>35 749</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	2 646	7 184
Dörrar och lås/porttele	0	20 458
VVS	0	990
Elinstallationer	0	47 437
<b>Summa</b>	<b>2 646</b>	<b>76 069</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	179 422
Huskropp utvändigt	0	587 246
Mark/gård/utemiljö	0	712 999
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>1 479 667</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	109 387	107 411
Uppvärmning	186 194	171 085
Vatten	55 459	52 983
Sophämtning/renhållning	43 479	38 750
Grovsopor	0	7 312
<b>Summa</b>	<b>394 519</b>	<b>377 541</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	22 575	20 950
Markhyra/väggavgift/avgälder	8 525	7 726
Kabel-TV	32 581	29 912
Fastighetsskatt	34 674	34 674
<b>Summa</b>	<b>98 355</b>	<b>93 262</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	14 897	10 266
Revisionsarvoden extern revisor	20 625	16 250
Styrelseomkostnader	0	1 000
Föreningskostnader	2 344	23 083
Förvaltningsarvode enl avtal	63 252	61 477
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	3 940	0
Administration	2 561	24 701
Konsultkostnader	14 500	0
Bostadsrätterna Sverige	4 780	4 780
<b>Summa</b>	<b>132 412</b>	<b>141 557</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	24 000	54 463
Lön - fastighetsskötare	127 841	203 406
Arbetsgivaravgifter	47 708	81 015
<b>Summa</b>	<b>199 550</b>	<b>338 884</b>

Föreningen har under verksamhetsåret haft en anställd, vars anställning avslutades 2023-06-30.

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	243 497	133 263
Dröjsmålsränta	203	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	5	0
Övriga räntekostnader	0	28
<b>Summa</b>	<b>243 705</b>	<b>133 291</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	21 573 205	21 573 205
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>21 573 205</b>	<b>21 573 205</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-872 464	-794 227
Årets avskrivning	-78 240	-78 237
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-950 704</b>	<b>-872 464</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>20 622 501</b>	<b>20 700 741</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 925 800</i>	<i>5 925 800</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	7 800 000	7 800 000
Taxeringsvärde mark	3 758 000	3 758 000
<b>Summa</b>	<b>11 558 000</b>	<b>11 558 000</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	53 996	30 001
Klientmedel	0	144 644
Transaktionskonto	182 324	0
Borgo räntekonto	169	1 467
<b>Summa</b>	<b>236 489</b>	<b>176 113</b>

På grund av felklassificeringar i tidigare årsredovisningar stämmer inte noten för övriga fordringar mot årsredovisningen för 2022.

<b>NOT 14, 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>
Swedbank	2024-07-28	5,29 %	810 000	810 000
Swedbank	2024-06-28	4,87 %	3 000 000	3 000 000
Swedbank	2024-06-28	4,80 %	3 000 000	3 000 000
Swedbank	2025-12-22	1,43 %	3 031 000	3 031 000
<b>Summa</b>			<b>9 841 000</b>	<b>9 841 000</b>
Varav kortfristig del			6 810 000	6 810 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 841 000 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.

<b>NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uppl kostn räntor	0	3 985
Uppl kostnad arvoden	24 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	7 541	0
Förutbet hyror/avgifter	80 098	88 342
Beräkn arvode revision	20 625	0
<b>Summa</b>	<b>132 264</b>	<b>92 327</b>

<b>NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	9 841 000	9 841 000

### **NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Föreningens ambition är att sälja hyresrätten och omvandla den till en bostadsrätt eftersom föreningen är i behov av likvida medel.

En höjning av avgifterna med 12% sker från och med 2024-07-01.



## Underskrifter

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

Upplands Väsby

---

Martin Linder  
Ordförande

---

Jacob Löthman  
Styrelseledamot

---

Ferangiz Yeganeh  
Styrelseledamot

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

---

Ernst & Young AB  
Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

17.09.2024 07:38

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 13.09.2024 14:07

DOCUMENT ID:

rJbebssZ6C

ENVELOPE ID:

SylZsi-TA-rJbebssZ6C

DOCUMENT NAME:

Brf Väsbylottet, 769622-2764 - Årsredovisning 2023.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. MARTIN LINDER</b> martin.linder1989@gmail.com	Signed Authenticated	14.09.2024 13:17 14.09.2024 13:16	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.194.60
<b>2. Ferangiz Yeganeh</b> feran1336@gmail.com	Signed Authenticated	15.09.2024 20:28 14.09.2024 19:53	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.14.138
<b>3. JACOB MATS BENJAMIN LÖTHMAN</b> lothmanjacob@gmail.com	Signed Authenticated	17.09.2024 05:22 17.09.2024 05:22	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.203.188
<b>4. NIKLAS NYBERG</b> niklas.nyberg@se.ey.com	Signed Authenticated	17.09.2024 07:38 17.09.2024 07:37	eID Low	Swedish BankID IP: 62.108.192.105

\* 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 Väsbylottet, org.nr 769622-2764

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Väsbylottet för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller vårt uttalande. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Väsbylottet för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkningar

Årsredovisningen avgavs inte i sådan tid att det, enligt 6 kap. 9 § lag om ekonomiska föreningar, varit möjligt att hålla föreningsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Då det varit fråga om upprepad försening har det föranlett oss att lämna en anmälan enligt 8 kap. 45-47 §§ lag om ekonomiska föreningar.

I strid med 7 kap. 24§ lag om ekonomiska föreningar har styrelsen inte fört protokoll över sina sammanträden på det sätt som lagen föreskriver.

I strid med 7 kap. 1 § lagen om ekonomiska föreningar samt föreningens stadgar har styrelsen inte varit fulltalig under räkenskapsåret

I strid med 7 kap. 15 § lagen om ekonomiska föreningar har styrelsen inte vidtagit åtgärder för att en ny styrelseledamot utsetts

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
17.09.2024 07:39

SENT BY OWNER:  
Anna Edholm · 13.09.2024 14:07

DOCUMENT ID:  
ByQIZosbaA

ENVELOPE ID:  
BklgbijWTR-ByQIZosbaA

DOCUMENT NAME:  
RB K2 2023 .pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS NYBERG niklas.nyberg@se.ey.com	Signed Authenticated	17.09.2024 07:39 17.09.2024 07:37	eID Low	Swedish BankID IP: 62.108.192.105

\* 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