

**Brf Förstäven i Västerås**  
**Org nr 769625-9006**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-04-20, samt därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Agneta Holtz	Ordförande	2024
Bjarne Johansen	Ledamot	2025
Kjell Ljungberg	Ledamot	2025
Leif Rutemark	Ledamot	2025
Gregor Larsson	Ledamot	2024
Stefan Nilsson	Suppleant	2024 avgått

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

På den ordinarie föreningsstämman tog ett första beslut i att anta nya stadgar. Det andra beslutet planeras tas på kommande ordinarie stämma.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-10.  
Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås, Västerås kommun.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Kenny Kastell.

Föreningsstämman reserverade 1,5 prisbasbelopp (78 750 kr, 2023) i arvode till styrelsen. Styrelsen beslutar själv om fördelningen.

Föreningen bildades 2013-01-31 och registrerades hos Bolagsverket 2013-02-15. Den ekonomiska planen registrerades 2014-03-25.

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Västerås Skotet 2 2013-08-30. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus och rymmer 59 lägenheter, 2 lokaler samt 54 garageplatser och 5 utvändiga billuppställningsplatser. Gemensamma utrymmen finns för bl.a. lägenhetsförråd, cykelförråd, barnvagnsförråd samt föreningslokal/övernattninglägenhet. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalerna uthyres. Total BOA ca 5 231 kvm och total LOA (exkl garage) ca 263 kvm.  
Nybyggnadsår 2015. Värdeår 2015.

Bostadsrättsföreningen ingår i en gemensamhetsanläggning med bostadsrättsföreningen Förstaven 2 avseende garage, biluppställningsplatser, innergård och gata. Bostadsrättsföreningens andel är 59 andelar av totalt 90. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning.

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits.

Föreningen har en aktuell underhållsplan, som löper t.o.m. år 2027.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Folksam.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal med LT Konsult AB avseende fastighetsskötsel och lokalvård, med Bergslagens mattleasing AB avseende hyra av entrémattor, med KONE AB avseende hissarna samt med Mälarenergi AB avseende el, värme och vatten. Vafab Miljö AB utför sophämtningen för föreningen.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningens styrelse har målsättningen att förbättra och förvalta fastigheten både gällande standard samt ekonomisk stabilitet för att i mesta möjliga mån undvika onödiga kostnader och bibehålla fastighetens värde.

- Beslut om avgiftshöjning från 1/1-2024 med 14%.
- Fortsatt förstärkning av skalskydd inklusive entréalarm.
- Beslut att höja avgiften för övernattningslägenheten till 350 kr/dygn från 1/1-2024.

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

#### Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	4 318 617	4 137 961	4 107 274	4 101 314
Resultat efter finansiella poster	kr	393 640	109 945	572 762	352 593
Soliditet	%	77	77	76	75
Likviditet	%	409	221	256	278
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	643	630	630	630
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	643			
Skuldsättning per kvm	kr	6 855	6 895	7 180	7 507
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	9 098	9 152	9 530	9 964
Energikostnad per kvm	kr	104	100	95	109
Räntekänslighet (grundavgift)	%	14,2	14,5	15,1	15,8
Räntekänslighet (total avgift)	%	14,2			
Sparande per kvm	kr	258	253	288	267
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	76,45			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Uppllysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Uppllysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

## Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	94 158 000	62 912 000	1 700 733	416 527	109 945
Reservering till yttre fond			418 500	-418 500	
Ianspråktagande av yttre fond			-249 338	249 338	
Balansering av föregående års resultat				109 945	-109 945
Årets resultat					<u>393 640</u>
Belopp vid årets utgång	94 158 000	62 912 000	1 869 895	357 310	393 640

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	357 310
Årets resultat	393 640
	<u>750 950</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	418 500
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
I ny räkning balanseras	332 450
	<u>750 950</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	393 640
Dispositioner	-418 500
	<u>-24 860</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 2 288 395

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
	1, 2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	4 318 617	4 137 961
Övriga rörelseintäkter (försäkringsersättning)		78 429	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 397 046</b>	<b>4 137 961</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 702 818	-1 619 828
Periodiskt underhåll	5	0	-249 338
Övriga externa kostnader	6	-177 812	-146 806
Arvoden och personalkostnader	7	-93 471	-88 684
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 398 073	-1 398 073
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 372 174</b>	<b>-3 502 729</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 024 872</b>	<b>635 232</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	47 602	6 912
Räntekostnader		-678 947	-532 479
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-631 345</b>	<b>-525 567</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>393 527</b>	<b>109 665</b>
<b>Skatter</b>			
Skattereduktion		113	280
<b>Årets resultat</b>		<b>393 640</b>	<b>109 945</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		393 640	109 945
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	249 338
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-418 500	-418 500
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-24 860</b>	<b>-59 217</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1, 2		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	203 200 001	204 598 074
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>203 200 001</u>	<u>204 598 074</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	10	455 617	911 234
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>455 617</u>	<u>911 234</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>203 655 618</b>	<b>205 509 308</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		11 719	66 837
Övriga fordringar	11	540 623	519 151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		137 374	129 670
Klientmedel i SHB		3 136 059	1 807 626
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 825 775</u>	<u>2 523 284</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	12	600 000	0
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>600 000</u>	<u>0</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 425 775</b>	<b>2 523 284</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>208 081 393</b>	<b>208 032 592</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		157 070 000	157 070 000
Fond för yttre underhåll		1 869 895	1 700 733
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>158 939 895</u>	<u>158 770 733</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		357 310	416 527
Årets resultat		393 640	109 945
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>750 950</u>	<u>526 472</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>159 690 845</b>	<b>159 297 205</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	32 004 816	47 591 949
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 004 816</b>	<b>47 591 949</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	15 587 119	280 135
Leverantörsskulder		214 780	409 160
Skatteskulder		3 301	3 134
Övriga skulder	15	68 789	4 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		511 743	446 588
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 385 732</b>	<b>1 143 438</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>208 081 393</b>	<b>208 032 592</b>

**Kassaflödesanalys**

	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	1 024 872	635 233
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	1 398 073	1 398 073
Erhållen ränta	47 602	6 912
Erlagd ränta	-678 947	-532 479
Övriga skatter - Skattereduktion förnybar elproduktion	113	280
	<b>1 791 713</b>	<b>1 508 019</b>
Ökning/minskning kundfordringar	55 118	-37 355
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-29 176	-32 927
Ökning/minskning leverantörsskulder	-194 380	-7 886
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	129 690	-83 834
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 752 965</b>	<b>1 346 017</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	455 617	455 617
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-522 504
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>455 617</b>	<b>-66 887</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-280 149	-1 977 259
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-280 149</b>	<b>-1 977 259</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 928 433</b>	<b>-698 129</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 807 626</b>	<b>2 505 756</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 736 059</b>	<b>1 807 626</b>



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 120 år (t.o.m. år 2135)

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

#### Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

**Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

- Avgiftshöjningen om 14 procent verkställdes fr.o.m. 2024-01-01.
- I övrigt har inga väsentliga händelser skett efter räkenskapsårets utgång.

**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 3 Nettoomsättning**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 361 416	3 295 608
Hyror lokaler	378 528	345 804
Hyror parkering (garageplatser och utvändiga p-platser)	477 720	477 720
Elavgifter (lokal och ladd el fr.o.m. 2023)	74 554	5 906
Övriga hyresintäkter - föreningslokal/gästlägenhet	20 100	16 800
Övriga intäkter - försälning solel/ladd el (t.o.m. 2022)	42	6 717
Brutto	<u>4 318 617</u>	<u>4 137 961</u>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>4 318 617</u></b>	<b><u>4 137 961</u></b>

Kostnader som vidarefaktureras till Brf Förstaven 2 avseende gemensamhetsanläggningen tas ej upp som intäkter, utan kvittar istället kostnaden, för att de kostnader som redovisas ska motsvara kostnader endast för Brf Förstaven i Västerås.

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, bredband för föreningens medlemmar.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	278 828	281 305
Reparationer, löpande underhåll (inkl. försäkringsskador)	281 473	230 292
Elavgifter	146 261	121 498
Uppvärmning	463 523	467 668
Vatten och avlopp	109 648	102 488
Renhållning	109 042	104 909
Försäkringar	54 491	44 736
Kabel-TV/Internet	177 414	176 136
Övriga fastighetskostnader	27 727	36 386
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	54 410	54 410
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>1 702 817</u></b>	<b><u>1 619 828</u></b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ny Entré	0	24 543
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	0	32 882
Säkerhetshöjande åtgärder	0	132 655
Ombyggnad av branddetektering	0	39 450
Uppdaterat bildsystem	0	19 808
	—	—
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>249 338</u></b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Hyra av lokal	3 920	3 360
Förbrukningsinventarier	1 332	0
Kommunikation	4 808	2 394
Revision	26 041	16 452
Föreningsmöten	1 000	1 909
Ekonomisk och administrativ förvaltning	78 357	77 312
Övriga förvaltningskostnader	27 896	27 042
Övriga externa tjänster	3 956	0
Konsultarvoden	24 122	12 045
Medlems- och föreningsavgifter	6 380	6 290
	—	—
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>177 812</u></b>	<b><u>146 806</u></b>

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	78 750	72 450
Sociala kostnader	14 721	16 234
	—	—
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>93 471</u></b>	<b><u>88 684</u></b>

**Not 8 Finansiella intäkter**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	46 875	6 609
Övriga ränteintäkter	727	303
	—	—
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>47 602</u></b>	<b><u>6 912</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	163 905 026	163 188 064
Inköp/Aktiveringar	0	716 962
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 905 026	163 905 026
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 951 952	-8 553 879
Årets avskrivningar	-1 398 073	-1 398 073
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 350 025	-9 951 952
Utgående planenligt värde	<u>152 555 001</u>	<u>153 953 074</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	50 645 000	50 645 000
Utgående planenligt värde	50 645 000	50 645 000
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>203 200 001</u></b>	<b><u>204 598 074</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	118 000 000	118 000 000
Taxeringsvärde mark	34 441 000	34 441 000
	<hr/>	<hr/>
	152 441 000	152 441 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	147 000 000	147 000 000
Lokaler	5 441 000	5 441 000
	<hr/>	<hr/>
	152 441 000	152 441 000
<b>Not 10 Andra långfristiga fordringar</b>		
	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	911 234	1 366 851
- Avgående fordringar	-455 617	-455 617
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	455 617	911 234
Redovisat värde	<u>455 617</u>	<u>911 234</u>

**Not 11 Övriga fordringar**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	1 538	7 216
Skattefordringar	0	30 535
Kortfristig fordran (investeringsmoms)	455 617	455 617
Fordran avräkning Brf F2 och SC	9 430	9 218
Fordran bokningar av gästlägenhet	10 200	7 200
Fordran leverantör (såld solcellsel)	13	13
Fordran leverantör (såld ladd el)	63 825	9 352
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>540 623</u></b>	<b><u>519 151</u></b>

**Not 12 Kassa och Bank**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Bunden placering Handelsbanken (t.o.m. 2027-09-08)	600 000	0
<b>Summa Kassa och Bank</b>	<b><u>600 000</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	2,892	2026-05-24	14 161 120
Stadshypotek	0,61	2024-06-29	15 403 790
Swedbank Hypotek	0,95	2025-06-17	18 027 025
Summa skulder till kreditinstitut			47 591 935
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-283 329
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-15 303 790
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			32 004 816
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			46 175 290

**Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

2023-12-31

2022-12-31

**Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.*

Fastighetsinteckningar

60 408 000

60 408 000

**Summa ställda säkerheter**

**60 408 000**

**60 408 000**

**Not 15 Övriga skulder**

2023-12-31

2022-12-31

Moms

57 016

0

Övriga kortfristiga skulder (F2)

10 461

3 221

Skulder till MBF

1 312

1 200

**Summa övriga kortfristiga skulder**

**68 789**

**4 421**

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Agneta Holtz  
Ordförande

Bjarne Johansen  
Ledamot

Kjell Ljungberg  
Ledamot

Leif Rutemark  
Ledamot

Gregor Larsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Emil Nilsson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

## AGNETA HOLTZ Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-16 10:37:05 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Eva Ingrid Agneta Holtz

Datum

Agneta Holtz

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 213.65.62.225

## KJELL LJUNGBERG Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-13 10:54:16 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: KJELL LJUNGBERG

Datum

Kjell Ljungberg

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 81.237.233.44

## LEIF RUTEMATK Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-13 07:30:36 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: LEIF RUTEMARK

Datum

Leif Rutematk

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 81.232.79.89

## BJARNE JOHANSEN Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-13 12:16:10 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bjarne Johansen

Datum

Bjarne Johansen

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 37.120.209.90

## GREGOR LARSSON Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-17 09:56:38 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: GREGOR LARSSON

Datum

Gregor Larsson

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 78.77.193.133

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-17 18:53:31 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL NILSSON

Datum

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.116



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Förstäven i Västerås, org.nr 769625-9006

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Förstäven i Västerås för år 2023.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 mars 2023 med omodifierat uttalande 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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 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 misstag, 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. 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 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 Brf Förstaven i Västerås för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 betryggande 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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Emil Nilsson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**EMIL NILSSON** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-03-17 18:54:45 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL NILSSON

Datum

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.116