

MEDLEM I HSB



org.nr 769611-6701

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Västerblick 1



får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Västerblick 1 med säte i Stockholm org.nr. 769611-6701 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-06-21.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Klisterburken 1	Stockholm kommun	10 år	2025-01-01	2006
Klisterburken 2	Stockholm kommun	10 år	2025-01-01	2006
Klisterburken 3	Stockholm kommun	10 år	2025-01-01	2006

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Stockholm stads Brandkontoret AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
108	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6966
53	garageplatser (hyrs från Svenska Bostäder avtalet löper ut 2031-07-31)	0
15	p-platser	0
Totalt 176 objekt		6966

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 1.5 rok, 27 st 2 rok, 27 st 3 rok, 27 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Gunilla Poromaa	Ordförande	2018-05-11	2023-05-24
Gunilla Poromaa	Ledamot	2014-06-12	
Michael Stjernström	Ordförande	2023-05-24	
Michael Stjernström	Ledamot	2018-05-11	2023-05-24
Margareta Ölmedal Sten	Ledamot	2013-10-17	
Mikael Sten	Ledamot	2018-05-11	
Åsa Linnea Torebäck	Ledamot	2022-05-16	
Daniel Bergman	Ledamot	2022-05-16	
Ulrika Arlekrans	HSB-ledamot	2022-05-16	2023-10-18
Johan Eriksson	HSB-ledamot	2023-11-02	
Louise Calson	Ledamot	2022-05-16	2023-05-24
Ulla Stina Bjernstad Norman	Suppleant	2023-05-24	
Kerstin Crona	Suppleant	2020-05-15	2023-05-24
Sara Ekdahl	Suppleant	2022-05-16	2023-05-24
Marco Villaggi	Suppleant	2022-05-16	
Ali Köroglu	Suppleant	2023-05-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Daniel Bergman ledamot, Åsa Torebäck ledamot , Marco Villaggi suppleant, Ali Köroglu suppleant och Ulla Bjernstad Norman suppleant.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Ulrika Jansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit : Cecilia Jigland sammankallande, Lena Sten, Reidun Ståhlberg och Anna Söderberg, vald vid föreningsstämman. Anna flyttade dock hösten -23.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar varav 4 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året oförändrad. För 2024 höjdes avgiften med 10%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-11-06.

Fiber från Stockholm Stadsnät ingår i månadsavgiften.

Underhållsplan: Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Investeringsplan: Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan **den 2023-11-06**.

Fastighetsskötsel: Rentec Fastighetsservice AB har haft hand om fastighetsskötseln.

STYRELSEN HAR LÖPANDE ARBETAT MED FÖLJANDE:

- underhållsplan
- försäkringsfrågor
- garantifrågor
- entreprenörsfrågor
- administrativa frågor
- finansfrågor
- energifrågor

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts: Genomfört och planerat underhåll under verksamhetsåret (enbart större åtgärder)

Årtal	Ändamål
2019	Rengöring av kanaler och OVK genomförd.
2020	Nytt system för inpassering entrédörrar. Genomgång och renovering av hissar.
2021	Trappfönstren renoverade på grund av otäta fogar. Stamspolning genomförd. Byte av expansionskärl.
2022	Tvätt och målning av entréer och trapphus. Cykelrensning 28 november. Tvättmaskiner på K-gatan 17 utbytta i november.
2023	Fortsatt översyn av utrustningen i tvättstugorna. Påbörjad tätning av samtliga fogar i fasaden. Slamsugning av brunnar. Underhåll av hissarna.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: Pågående eller framtida underhåll (enbart större åtgärder)

Årtal	Ändamål
2024	Byte av värmeväxlare i hus 19.
2024	Tätning av samtliga fogar i fasaden klart. Översyn av kaklade murarna utåt gatan.
2025	OVK Obligatorisk ventilationskontroll.
2026	Stamspolning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 145 och under året har det tillkommit 11 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 147.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	159	314	372	367	343
Skuldsättning, kr/kvm	8 775	8 847	9 062	9 493	10 174
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 775	8 775	8 775	8 775	8 775
Räntekänslighet, %	10	10	10	10	11
Energikostnad, kr/kvm	237	211	193	166	162
Årsavgifter, kr/kvm	906	906	906	906	906
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	90	92	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	988	1 004	990	974	977
Nettoomsättning, tkr	6 812	6 991	6 891	6 780	6 802
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 656	186	186	379	492
Soliditet, %	67	67	67	66	64

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader.

Föreningen har gått över till att redovisa med K3 regler från K2 regler. Detta innebär ökade avskrivningar då fastigheten delas in i olika komponenter med en avskrivningstid mellan 15-120 år. Vid K2 regler så har man en rak avskrivning för hela fastigheten på 120 år.

För att möta ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 10%.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	131 456 616	0	0	131 456 616
Underhållsfond, kr	6 146 979	0	82 428	6 229 407
S:a bundet eget kapital, kr	137 603 595	0	82 428	137 686 023
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 963 672	185 756	-82 428	-8 860 343
Årets resultat, kr	185 756	-185 756	-2 655 616	-2 655 616
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-8 777 916	0	-2 738 044	-11 515 959
S:a eget kapital, kr	128 825 679	0	-2 655 616	126 170 064

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 477 000 kr samt ianspråktagande skett med 394 572 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-8 777 915
Årets resultat, kr	-2 655 616
Reservation till underhållsfond, kr	-477 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	394 572
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-11 515 959

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-11 515 959
------------------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 812 243	6 814 926
Övriga rörelseintäkter	Not 3	68 020	175 932
Summa Rörelseintäkter		6 880 263	6 990 858
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 042 058	-3 674 168
Övriga externa kostnader	Not 5	-299 287	-289 414
Personalkostnader	Not 6	-137 600	-119 792
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 370 904	-1 850 491
Summa Rörelsekostnader		-7 849 849	-5 933 865
Rörelseresultat		-969 587	1 056 993
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 088	1 342
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 688 117	-872 578
Summa Finansiella poster		-1 686 029	-871 236
Resultat efter finansiella poster		-2 655 616	185 756
Resultat före skatt		-2 655 616	185 756
Årets resultat		-2 655 616	185 756

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och tomträtt	Not 9	185 279 259	188 631 098
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	57 197	76 262
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	1 566 573	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		186 903 028	188 707 360

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

186 903 528 **188 707 860**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 277	13 432
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 866 488	2 520 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	231 047	266 224
Summa Kortfristiga fordringar		2 098 812	2 799 994

Summa Omsättningstillgångar

2 098 812 **2 799 994**

Summa Tillgångar

189 002 341 **191 507 854**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	131 456 616	131 456 616
Fond för yttre underhåll	6 229 407	6 146 979
Summa Bundet eget kapital	137 686 023	137 603 595

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-8 860 343	-8 963 672
Årets resultat	-2 655 616	185 756
Summa Fritt eget kapital	-11 515 959	-8 777 915

Summa Eget kapital

126 170 064	128 825 680
--------------------	--------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	20 000 000	36 625 000
Summa Långfristiga skulder		20 000 000	36 625 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	41 125 000	25 000 000
Leverantörsskulder		785 368	214 964
Skatteskulder		14 732	14 374
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	18 891	28 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	888 286	799 431
Summa Kortfristiga skulder		42 832 277	26 057 174

Summa Skulder

62 832 277	62 682 174
-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder

189 002 341	191 507 854
--------------------	--------------------

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-969 587	1 056 993
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 370 904	1 850 491
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 370 904	1 850 491
Erhållen ränta	2 088	1 342
Erlagd ränta	-1 659 169	-848 492
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	744 237	2 060 334
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-271	-27 138
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	621 155	60 235
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	620 884	33 097
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 365 121	2 093 430
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Pågående investeringar	-1 566 573	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 566 573	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-500 000	-1 500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-1 500 000
Årets kassaflöde	-701 452	593 430
Likvida medel vid årets början	2 504 338	1 910 908
Likvida medel vid årets slut	1 802 886	2 504 338

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Första årets K3 vilket påverkar jämförbarheten mellan åren.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-182 416	-163 436
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 834	-3 893
	Administrationskostnader	-53 736	-52 046
	Extern revision	-14 000	-13 250
	Medlemsavgifter	-19 880	-19 880
	Föreningsverksamhet	-7 856	-5 694
	Övriga förvaltningskostnader	-19 565	-31 214
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-299 287	-289 414
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-2 625	-2 415
	Styrelsearvoden	-101 000	-90 000
	Övriga arvoden	-6 000	-6 000
	Sociala avgifter	-27 975	-21 377
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-137 600	-119 792
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 168	1 105
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	3
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	920	234
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 088	1 342
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 684 990	-871 878
	Övriga räntekostnader	-3 127	-700
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 688 117	-872 578

Not 9	Byggnader och tomträtt	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	207 561 616	207 561 616
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	207 561 616	207 561 616
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-18 930 518	-17 099 092
	Årets avskrivningar	-3 351 839	-1 831 426
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-22 282 357	-18 930 518
	Byggnader och tomträtt	185 279 259	188 631 098
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	129 000 000	129 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	48 600 000	48 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	177 600 000	177 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	87 120 000	87 120 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	87 120 000	87 120 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	190 654	190 654
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	190 654	190 654
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-114 392	-95 327
	Årets avskrivningar	-19 065	-19 065
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-133 457	-114 392
	Utgående redovisat värde	57 197	76 262
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	1 566 573	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	1 566 573	0
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 802 886	2 504 338
Skattekonto	63 602	15 999
Summa Övriga fordringar	1 866 488	2 520 337

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	231 047	266 224
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	231 047	266 224

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	1,31%	2024-03-16	16 625 000	0
SEB	4,7%	2024-11-28	15 750 000	0
SEB	4,58%	2024-01-28	8 750 000	0
SBAB	2,56%	2025-06-12	20 000 000	0
			61 125 000	0

Långfristig del	20 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	41 125 000
Kortfristig del	41 125 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,06%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	1,31%	2024-03-16	16 625 000	0
SEB	4,7%	2024-11-28	15 750 000	0
SEB	4,58%	2024-01-28	8 750 000	0
SBAB	2,56%	2025-06-12	20 000 000	0
			61 125 000	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	41 125 000
Kortfristig del	41 125 000

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	1 517	10 081
	Övriga kortfristiga skulder	17 374	18 324
	<i>Summa Övriga skulder</i>	18 891	28 405
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	590 366	566 113
	Upplupna räntekostnader	53 034	24 086
	Övriga upplupna kostnader	244 886	209 232
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	888 286	799 431

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Västerblick 1, org.nr. 769611-6701

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Västerblick 1 för räkenskapsåret 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Västerblick 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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, eller
- 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulrika Jansson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Västerblick 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MICHAEL STJERNSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-20 kl. 16:27:15



JOHAN ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 10:05:33



ÅSA LINNEA TOREBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-25 kl. 14:17:16



MARGARETA ÖLMEDAL STEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-21 kl. 16:08:14



MIKAEL STEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-20 kl. 20:38:39



DANIEL BERGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-01 kl. 16:17:17



GUNILLA POROMAA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-20 kl. 12:51:31



ULRIKA JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 09:48:41



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 16:26:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Västerblick 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULRIKA JANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 09:50:08



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-11 kl. 16:25:23

