

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Västra Allén

769638-4275

Räkenskapsåret

2023

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boende miljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens utgifter. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Västra Allén får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag och utgör en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Halmstad kommun.

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

Föreningen bildades i februari 2020 då också fastigheten Bonden 8 förvärvades. Byggnaderna uppfördes som en totalentreprenad av Skanska Sverige AB. Inflyttning skedde i etapper i december 2022 och januari, februari och maj 2023.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelseledamöter		*vald t.o.m.
Johan Eriksson	Ordförande	2024
Else-Marie Jeppsson		2024
Kirsten Höeg		2024
Jakob Johnsson		2024
Milos Kenjic		2024
Ulf Pahlsson		2024
Edward Van Den Broek		2024

Styrelsesuppleanter		
Niklas Berg Hansen		2024
Majken Brandt Nielsen		2024
Jonathan Burgos		2024
Filip Carlsson		2024

Valberedning		
Styrelsen		2024

Revisor		
KPMG AB genom Benjamin Henriksson, auktoriserad revisor		2024

*Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. nästkommande ordinarie årsstämma.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie föreningsstämma 13 juni 2023 samt en extra föreningsstämma 27 september 2023. Styrelsen har under verksamhetsåret haft regelbundna protokollförda sammanträden.

Föreningen beskattas som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Beträffande föreningens finansiering se not 8 och 9.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos LF Halland, vilken också inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har tecknat en kollektiv försäkring om bostadsrättstillägg. Hemförsäkring tecknas och bekostas av medlem.

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning:	Bonden 8
Antal lägenheter:	122, samtliga upplåtna med bostadsrätt
Bostadsyta: BOA:	ca 8 859,5 kvm
Tomt:	Tomten ägs av föreningen.
Lokaler:	5 st, samtliga upplåtna med hyresrätt
Lokalyta: LOA	ca 572,5 kvm
Garage:	43 platser i gemensamt garage
Parkeringsplatser:	34 platser utvändigt.

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för lokalerna.

Lokalhyreskontrakt

<u>Lokal</u>	<u>Kvm</u>	<u>Hyresgäst</u>	<u>Kontraktstid</u>
1	93,0	Janani Imports and Exports AB	2023-06-01 - 2026-06-01*
2	94,5	Vakant	
3	148,5	Studio Alora AB	2023-10-26 - 2026-10-25**
4	118,5	Vakant	
5	148,5	Vakant	

Uppsägningstiden för hyreskontrakten är 9 månader före avtalstidens utgång i annat fall förlängs kontrakten med:

* 3 år

** 1 år

Skanska Sverige AB garanterar hyra enligt ekonomisk plan samt fastighetsskatt under tre år från och med slutavräkningen 230630. Hyrs lokalen ut till lägre hyra täcker Skanska Sverige AB mellanskillnaden. Under de två första åren så utgår heltäckande garanti d.v.s. att garantin gäller även om lokalhyresgästen skulle komma på obestånd. Det tredje året täcker garantin endast vakanta lokaler.

Tecknade avtal

PART Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning och skötsel
LF Halland	Försäkring
Halmstad Energi och Miljö AB	Fjärrvärme, el och sophantering
Laholmsbukts VA	Vatten och avlopp
Infometric AB	Mätinsamling, IMD
Schindler Hiss AB	Service och underhåll hissar
Salwéns Ingenjörbyrå AB	Besiktning av hissar
Borätt Forum	Intresseorganisation

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inflyttning av de sista etapperna skedde i januari, februari och maj 2023.

Av föreningens 122 stycken bostadsrättslägenheter var 7 stycken osålda. Skanska Sverige svarade, enligt garantin, under 6 månader efter entreprenadtidens utgång för de kostnader som belöper på lägenheterna som ej upplåtits med bostadsrätt. Därefter förvärvar Skanska Sverige AB de osålda lägenheterna.

Som fullgörande av garantin så förvärvade Skanska Sverige AB 4 av lägenheterna i december 2023 och dom återstående 3 i februari 2024. Två av föreningens totalt fem kommersiella lokaler har hyrts ut till externa hyresgäster. Tre stycken är vakanta och Skanska erlägger hyra som fullgörande av utfäst garanti.

Skanska Sverige AB har stått för föreningen intäkter och kostnader fram till avräkningsdagen 230630. Avräkning av intäkter och kostnader gjordes 230630 då också föreningens lån placerades med fyra olika löptider, se not 7 och 8. Då genomsnittlig ränta vid placeringstillfället var högre än ekonomisk plan har Skanska Sverige AB

ersatt den ränta som överstiger 2,8% tills lånen ska omplaceras nästa gång, enligt löptiderna 28 juni år 1,2,4 och 5 med början år 2024. Per 231231 har föreningen en fordran på Skanska Sverige AB och samtidigt en skuld genom byggnadskreditivet. Byggnadskreditivet avslutades 2024-02-08.

Årets resultat avser perioden 230701-231231.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt ekonomisk plan med 35 kr/kvm BOA för perioden 230701-231231. Föreningen har för perioden 230101-230630, genom avräkning med Skanska Sverige AB, gottskrivits den del av årsavgifterna som avser avsättning till yttre underhållsfonden.

Skanska har under entreprenadtiden låtit upprätta en underhållsplan för yttre underhåll för perioden år 2025 - 2053. Underhållsplanen visar på ett underhållsbehov för perioden om ca 19 miljoner kronor. Styrelsens bedömning per bokslutsdagen är att underhållsplanen ej är aktuell. Planen har uppdaterats efter bokslutsdagen.

Styrelsen för Brf Västra Allén har under året haft regelbundna möten ungefär två ggr per månad. Styrelsen har gått igenom alla föreningens avtal och detta har resulterat i nya avtal som minskat utgifterna. Föreningen har tecknat avtal avseende snö- och halkbekämpning samt tecknat avtal med Secruitas angående bevakning av parkeringsytorna runt fastigheterna. För att få avkastning på föreningens kapital har delar av likvidamedel placerats på räntebärande konton. Styrelsen har samlat information och fakta om föreningen i PHM Digital där även bokning av gästlägenhet orangeriet och cyklarna sker.

Under verksamhetsåret genomfördes brandtillsyn som endast hade mindre anmärkningar, vilka åtgärdats.

Styrelsen har påbörjat arbetet med översyn av underhållsplanen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsåret början	28
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	159
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-18
Antalet medlemmar vid räkenskapsåret slut	169

Flerårsöversikt (Tkr)	2023
Nettoomsättning	4 037
Resultat efter finansiella poster	-2 701
Soliditet (%)	67,4
Driftkostnader* kr/kvm	142
Avsättning yttre underhållsfond kr/kvm BOA	27
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	333
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 439
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 307
Sparande per kvm (kr/kvm)	90
Räntekänslighet (%)	42,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	74
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	73,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

* Exklusive Reparation och fastighetsskatt
Kr/ kvm total uthyrningsbar yta.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0				0
Årets förändring	286 616	79 497	81 155	0 -155	0	366 194 0
Årets resultat					-2 701	-2 701
Belopp vid årets utgång	286 616	79 497	236	-155	-2 701	363 493

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	0
årets förlust	-2 701
	-2 701

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	155 -2 856 -2 701
--	--------------------------------

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
Tkr		-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 037	0
Övriga rörelseintäkter		8	8 968
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 045	8 968
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 401	0
Personalkostnader	4	-75	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-3 548	0
Summa rörelsekostnader		-5 025	0
Rörelseresultat		-980	8 968
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 780	-8 968
Summa finansiella poster		-1 721	-8 968
Resultat efter finansiella poster		-2 701	0
Resultat före skatt		-2 701	0
Årets resultat		-2 701	0

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	486 055	152 500
Inventarier, verktyg och installationer	6	3 689	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	266 425
Summa materiella anläggningstillgångar		489 745	418 925
Summa anläggningstillgångar		489 745	418 925
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 578	-1
Övriga fordringar		39 642	83 921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		325	0
Summa kortfristiga fordringar		41 544	83 920
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 120	0
Summa kassa och bank		8 120	0
Summa omsättningstillgångar		49 664	83 920
SUMMA TILLGÅNGAR		539 409	502 845

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		286 616	0
Förlagsinsatser		79 497	0
Fond för yttre underhåll		236	0
Summa bundet eget kapital		366 349	0

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-155	0
Årets resultat		-2 701	0
Summa fritt eget kapital		-2 856	0
Summa eget kapital		363 493	0

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut	9	95 498	0
Summa långfristiga skulder		95 498	0

Kortfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut		70 779	0
Förskott från kunder		60	0
Leverantörsskulder		6 526	0
Skatteskulder		508	26
Övriga skulder		148	502 819
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 397	0
Summa kortfristiga skulder		80 418	502 845

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

539 409

502 845

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 701	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 548	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		847	0
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 568	0
Förändring av kortfristiga fordringar		43 863	-83 920
Förändring av leverantörsskulder		281	0
Förändring av kortfristiga skulder		-62 974	72 235
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		-19 551	-11 685
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella tillgångar		-74 368	-418 925
Omklassificering av materiella anläggningstillgångar			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-74 368	-418 925
Finansieringsverksamheten			
Förändring i eget kapital		366 276	0
Förändring långfristiga skulder		-264 334	430 610
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		101 942	430 610
Årets kassaflöde		8 023	0
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		8 120	0

Noter

Tkr

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt BFNAR 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	25 år

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 955	0
Hysesintäkter lokaler	361	0
Hysesintäkter garage	397	0
Fastighetsskatt lokaler	29	0
Värme lokaler	7	0
IMD EI	161	0
Laddbox EI	6	0
TV/Bredband	121	0
	4 037	0

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och kollektiv försäkring för bostadsrättstillägg. EI debiteras efter verklig förbrukning, IMD. Hemförsäkring tecknas och bekostas av medlem.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
EI	212	0
Värme	416	0
Vatten och avlopp	73	0
Sophantering	215	0
Snö- och halkbekämpning	12	0
Trädgårdsskötsel	41	0
Reparation och underhåll av fastighet	26	0
Övriga fastighetskostnader	17	0
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	60	0
Försäkringspremier	61	0
Fastighetsskötsel och förvaltning enl avtal	217	0
Hiss service och besiktning	23	0
Övriga förvaltningskostnader	13	0
Bankavgifter	2	0
Ersättningar till revisor	12	0
	1 401	0

Not 4 Medelantalet anställda

2023 **2022**

Föreningen har inga anställda. Personalkostnaderna avser styrelsearvode som beslutats av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

2023-12-31 **2022-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	152 500	152 500
Omklassificeringar	336 950	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	489 450	152 500
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-3 395	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 395	0
Utgående redovisat värde	486 055	152 500
Bokfört värde byggnader	333 555	0
Bokfört värde mark	152 500	152 500
	486 055	152 500

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

2023-12-31 **2022-12-31**

Ingående anskaffningsvärden		0
Omklassificeringar	3 843	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 843	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-154	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-154	0
Utgående redovisat värde	3 689	0

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	266 425	148 425
Inköp	74 368	118 000
Omklassificeringar	-340 793	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	266 425
Utgående redovisat värde	0	266 425

Not 8 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 126 755 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Förfaller 2-5 år från balansdagen	95 498	
	95 498	

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omförhandla 30 682 500 kr och amortera 575 000 kr, totalt 31 257 500 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 95 497 500 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	31 258
	31 258

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB 47793882	5,20	2024-06-28	31 258	0
SEB 47794633	5,10	2025-06-28	31 832	0
SEB 47794544	4,73	2027-06-28	31 832	0
SEB 47794471	4,66	2028-06-28	31 832	0
			126 754	0

Kortfristig del av långfristig
skuld

31 258

Not 10 Checkräkningskredit

Skanska AB har gått i borgen för byggnadskreditivet.
Byggnadskreditivet avslutades 2024-02-08.

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	485 600	485 600
Utnyttjad kredit uppgår till	39 521	430 610

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	127 330	0
	127 330	0

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 14% den 1 april 2024.
Byggnadskreditivet avslutades 2024-02-08.

Ort och datum enligt min elektroniska signatur.

Johan Eriksson
Ordförande

Else-Marie Jeppsson

Kirsten Höeg

Jakob Johnsson

Milos Kenjic

Ulf Pålsson

Edward Van Den Broek

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva Någon form av ekonomisk verksamhet.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som har uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året till exempel värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västra Allén, org. nr 769638-4275

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västra Allén 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 revisionssed 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 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 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 revisionsmed 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. Risker 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen Västra Allén för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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, 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Umeå den

KPMG AB

Benjamin Henriksson

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 14 maj 2024

**Brf Västra Allén_ÅRR_2023_240418_2.pdf**

(560956 byte)
SHA-512: aa54d1394dcf14fc77592e4bc70d84d6d458c
5cdc4a78f7169734bb87e96e398cd2eba83fb71a5ea9a6
9c61484703a6258b751523d46a2181a205f04e10fe488

**Revisionsberättelse.pdf**

(78144 byte)
SHA-512: 77892f458402792b0b8526c165d05be991ca6
52d94809284ce0530a0aeb6a38993443750e16fd43c850
f244eda3ba27006edb168b7f90d754789d659237f0cb4

Underskrifter

2024-05-06 15:15:22 (CET)

**Johan Eriksson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-06 16:45:24 (CET)

**Else-Marie Jeppsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-07 09:05:34 (CET)

**Kirsten Monica Höeg**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-07 14:28:25 (CET)

**Jakob Andreas Johnsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-07 15:07:40 (CET)

**Milos Kenjic**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-07 15:57:16 (CET)

**Ulf Pålsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-07 17:50:11 (CET)

**Edward Sigfrid van Den Broek**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-14 15:19:11 (CET)

**Benjamin Henriksson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

53977387db782cfd95db30af0d0c52e1c23a42f937873cdbdf33cf09e848a24f50d43216d809ae7cf0e8913a78647f02eb2cf9f66a555221fd95b4fc2aa2d019



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.