



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Västertorg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 6
Flerårsöversikt .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 8
Resultatdisposition .....	s. 8
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 13</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 20</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-08-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-26 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ERIKSBERG 14:3	1960	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1959-1961 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1961

Föreningen har 79 bostadsrätter om totalt 6 122 kvm och 17 bostadsrättslokaler om 4 490 kvm. Byggnadernas totalyta är 10 612 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Johan Carlström	Ordförande
Camilla Sjöström	Styrelseledamot
Stentäpp Maj-Lis Persson	Styrelseledamot
Per Liszka Hackzell	Styrelseledamot
Tatjana Trivic	Styrelseledamot
Gülbahar Saritas	Suppleant
Karin Eriksson	Suppleant
Sandor Banffy	Suppleant
Pia Ljungqvist Höddelius	Suppleant

## Valberedning

Torbjörn Berglund  
Karin Bölje Svärd  
Karin Troell

## Firmateckning

Föreningens firma tecknas av Johan Carlström, Maj-Lis Persson eller Tatjana Trivic, två i förening

## Revisorer

Tord Jansson Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Nya garageportar  
Spolning avlopp i kök och badrum, bostäder och vissa lokaler (fortsättning i början av 2024)  
Brandskyddskontroll allmänna utrymmen  
OVK lokaler  
Besiktning Anticimex - Kök och våtutrymmen i alla bostadsrätter
- 2022** ● Byte av torkskåp - Nytt torkskåp stora tvättstugan  
Lastbalanserare - Installation av lastbalanserare för el-laddboxar  
Skyltpelare - Borttag av skyltpelare på Norbyvägen  
Hiss - Reparation hiss A-huset  
Byte motorvärmarruttag - Byte av 7 motorvärmarruttag  
Brandskyddskontroll allmänna utrymmen
- 2021** ● Tätning av lokaler under marknivå - Tätning och omläggning av markyta från Apoteket till Hemköp  
Renovering av hussocklar  
Byte av tvättmaskiner - 2 tvättmaskiner  
Brandskyddskontroll - Brandskyddskontroll allmänna utrymmen  
Byte motorvärmarruttag - Byte av 8 motorvärmarruttag
- 2020** ● Byte av tvättmaskiner - 4 tvättmaskiner  
Rengöring av balkongrätten - C-husets 3:or  
OVK-besiktning - Lokaler och bostäder  
Installation av laddstolpar elbilar - 6 laddstolpar  
Byte av ballofixer i kök bostäder

- 2019-2020** ● Radonmätning bostäder - Låga värden uppmättes
  
- 2019** ● Omläggning gångväg - Bakom Coop  
Renovering - Målning väggar och golv i källargångar och cykelrum, A-huset  
Tätning ytskikt - Lokaler under mark mot torget  
Byte lampor till LED - Lyktstolpar  
Byte armaturer till LED - Trappuppgångar A- och C-husen. Portbelysning C-huset.  
Ytterbelysning B-huset. Cykelrum och källargång A-huset.  
Byte kablage bredband - Bostäder A- och C-husen  
Byte avloppsrör etapp 2 - Avslutades
  
- 2018-2019** ● Byte avloppsrör etapp 2 - Fortsättning lokaler B- och A-husen och byte fettavskiljare
  
- 2018** ● Besiktning Anticimex - Kök och våtutrymmen i alla bostadsrätter  
Ombyggnation elcentraler - A- och C-husen  
Byte avloppsrör - Från C-huset till kommunens stam
  
- 2017-2018** ● Installation av solceller - B- och C-husen
  
- 2017** ● OVK-besiktning - Lokaler  
Omläggning tak - A- B- och C-husen
  
- 2016** ● Byte avloppsrör etapp 1 - Vissa lokaler hus B
  
- 2015** ● Besiktning Anticimex - Kök och våtutrymmen i alla bostadsrätter
  
- 2014** ● Värmekablar takrännor - B-hus och baksida A-hus  
Omläggning matta - Låga taket hus A och del av hus B
  
- 2013** ● Sanering och byte nät i skafferiventiler - Bostäder hus C  
OVK-besiktning - Bostäder  
Spolning avloppsrör - Bostäder och källare hus C och de flesta lokaler hus B
  
- 2012** ● Besiktning Anticimex - Kök och våtutrymmen i alla bostadsrätter
  
- 2011-2012** ● Byte fönster - Bostäder hus C inkl trapphus. Resterande fönster bostäder hus A inkl trapphus och en lokal hus A (gavel)
  
- 2011** ● Inoljning av träpartier - Portar och runt skyltfönster, Västertorg. Portar Stigbergsvägen 3-11  
lordningställande av föreningslokalen - Inredning och utrustning
  
- 2009-2010** ● Renovering föreningslokalen - Styrelserum och övernattningsdel
  
- 2009** ● Renovering balkongplattor - 18 st i A-huset  
Energibesiktning - Låg energiförbrukning jämfört med motsvarande hus  
Renovering lastkajer - Baksida B-hus  
Målning järnsmide - Samtliga trappstaket. Räckan på 2 balkonger i A-huset  
Målning plåttak - A- och B-hus

- 2007** ● Upprustning utemiljön - Lekplats och rabatter  
Byte reglercentral - Avser värme och varmvatten  
Uppdatering Kabel-TV-nätet - Kabel-TV, telefoni, bredband
- 2006** ● Renovering och målning av fasader - Baksida hus A och B  
Målning källarfönster och fönstergaller
- 2004** ● Renovering hussocklar  
Renovering garageportar  
Byte fönster - Bostäder (f d pivåfönster) A-hus och i en lokal B-hus (baksida Konsum)
- 2003-2004** ● Utebelysning - Uppsättning lyktstolpar
- 2003** ● Radonmätning - Låga mätvärden, långt under de tillåtna uppmättes  
Bredbandsinstallation - Eget fastighetsnät
- 2002-2003** ● Byte av utrustning i tvättstugorna
- 2001** ● Sanering PCB - Fog mellan glasplattor på vägg (Konsum)
- 1999** ● Elstambyte
- 1995** ● Ventilationsbyte lokaler - Aggregat och kanaler
- 1994** ● Rörstambyte - Avloppsrör i lokalerna ej utbytta  
Byte till säkerhetsdörrar - Bostäder och lokaler (dörrar utan automatik)
- 1990** ● Omputsning fasader  
Renovering balkonger - Balkongplattor och byte balkongräcken hus C  
Byte fönster - Stora fönsterpartierna i A-huset

#### Planerade underhåll

- 2024** ● Rengöring ventilationskanaler i kök  
Renovering av trapphus och källarutrymmen

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Fastighetsskötsel (t o m 19 oktober)	Upplands Fastighetsservice AB
Fastighetsskötsel (fr o m 20 okt)	HSB Boservice
Lokalvård (t o m 31 sept)	Luthagens Städ- och fönsterputs
Lokalvård (fr o m 1 okt)	Ekeby Städ
Service tvättstugor	Upplands Tvätt- och Kylservice AB
Internetleverantör	Bahnhof
Service hiss	Otis AB
Service solceller	Solkompaniet
Service för brandskydd	Presto Brandsäkerhet AB
Avläsning elmätare	Infometric

Kabel-TV	Tele2
El-avtal	Upplands Energi
Parkeringsövervakning	Parkia

### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna. Organisationen ger styrelsen rådgivning i juridiska ärenden.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Årsavgiften höjdes 12% från och med 1 oktober för samtliga bostadsrätter.

Ett lån på 1,3 miljoner SEK omsattas den 1 okt på 5 år med räntesatsen 4,54%

Ett lån på 1,8 miljoner SEK omsattas den 1 okt på 5 år med räntesatsen 4,54%

Ett lån på 726 651 SEK inlöstes den 30 april.

Den 13 oktober insattes 1,5 miljoner SEK på ett fasträntekonto hos Handelsbanken med 3 månaders bindningstid och automatisk förlängning.

Lånen amorteras enligt plan.

Taxebundna kostnader ökar kontinuerligt.

#### Förändringar i avtal

Den 1 oktober bytte föreningen lokalvårdare från Luthagens Städ- och Fönsterputs till Ekeby Städ.

Den 20 oktober bytte föreningen fastighetsskötare från Upplands fastighetservice AB till HSB Boservice.

Föreningens försäkringsavtal hos IF har omförhandlats.

Från den 1 april har föreningen avtal med Parkia för parkeringsövervakning.

#### Övriga uppgifter

Övriga väsentliga händelser under 2023:

Besiktning av samtliga solceller samt installation av fågelskydd på B-husets tak.

Besiktning av lekplatsen.

Tillsyn av skyddsrummen.

Underhållsarbeten på ventilationsaggregaten.

Byte av låscylindrar i portarna.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 119 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 121 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.



## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 049 371	6 867 734	6 818 770	6 731 196
Resultat efter fin. poster	937 864	2 143 143	761 871	1 791 181
Soliditet (%)	40	38	31	27
Yttre fond	806 777	369 600	739 200	369 600
Taxeringsvärde	164 200 000	164 200 000	123 200 000	123 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	656	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 437	1 515	1 719	1 890
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 395	1 515	1 719	1 890
Sparande per kvm totalyta, kr	212	268	249	258
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	28	32	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	126	122	124	112
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	28	28	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	185	179	184	162
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,57	' - '	-	-
Räntekänslighet (%)	2,19	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 250 917 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	1 230 000	-	-	1 230 000
Upplåtelseavgifter	298 842	-	-	298 842
Fond, yttre underhåll	369 600	-55 423	492 600	806 777
Uppskrivningsfond	8 347 089	-	-	8 347 089
Balanserat resultat	-1 394 144	2 198 566	-492 600	311 822
Årets resultat	2 143 143	-2 143 143	937 864	937 864
<b>Eget kapital</b>	<b>10 994 531</b>	<b>0</b>	<b>937 864</b>	<b>11 932 395</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	804 422
Årets resultat	937 864
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-492 600
<b>Totalt</b>	<b>1 249 686</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	713 153
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>1 962 839</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 049 371	6 867 734
Övriga rörelseintäkter	3	-20 376	47 483
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 028 995</b>	<b>6 915 217</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 846 377	-3 557 642
Övriga externa kostnader	9	-267 022	-187 791
Personalkostnader	10	-170 690	-196 044
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-602 431	-602 201
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 886 519</b>	<b>-4 543 679</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 142 476</b>	<b>2 371 538</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		35 560	4 744
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-240 171	-233 139
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-204 611</b>	<b>-228 395</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>937 864</b>	<b>2 143 143</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>937 864</b>	<b>2 143 143</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	23 804 004	24 404 707
Maskiner och inventarier	13	31 660	33 388
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 835 664</b>	<b>24 438 095</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>23 839 164</b>	<b>24 441 595</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		151 534	107 654
Övriga fordringar	15	4 033 665	4 060 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	12 667	4 044
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 197 866</b>	<b>4 172 628</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 503 400	3 400
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 503 400</b>	<b>3 400</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 701 266</b>	<b>4 176 028</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 540 430</b>	<b>28 617 623</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 528 842	1 528 842
Fond för yttre underhåll		806 777	369 600
Uppskrivningsfond		8 347 089	8 347 089
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 682 708</b>	<b>10 245 531</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		311 822	-1 394 144
Årets resultat		937 864	2 143 143
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 249 686</b>	<b>748 999</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>11 932 395</b>	<b>10 994 531</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 583 733	11 698 982
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 583 733</b>	<b>11 698 982</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		3 218 334	4 155 615
Leverantörsskulder		1 051 084	215 456
Skatteskulder		241 498	132 335
Övriga kortfristiga skulder		121 559	163 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 391 827	1 257 640
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 024 302</b>	<b>5 924 111</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 540 430</b>	<b>28 617 623</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 142 476</b>	<b>2 371 538</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	602 431	602 201
	<b>1 744 907</b>	<b>2 973 739</b>
Erhållen ränta	22 893	4 744
Erlagd ränta	-222 514	-238 012
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 545 286</b>	<b>2 740 471</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	64 065	-418 475
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 019 815	127 158
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 629 165</b>	<b>2 449 154</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	206 370
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>206 370</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	2 423
Amortering av lån	-1 052 530	-2 134 347
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 052 530</b>	<b>-2 131 924</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 576 635</b>	<b>523 600</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 736 770</b>	<b>3 213 171</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>5 313 406</b>	<b>3 736 770</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Västertorg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 6,6 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 133 266	3 035 670
Årsavgifter lokaler	223 541	217 020
Årsavgifter lokaler, moms	3 147 141	3 055 478
Hysesintäkter garage	80 701	81 175
Hysesintäkter p-plats	109 324	105 785
Hysesintäkter förråd	8 160	7 740
El, moms	250 917	326 939
Elintäkter rörliga	9 734	0
Elintäkter laddstolpe	15 000	16 750
Elintäkter laddstolpe moms	19 078	0
Nycklar/lås vidarefakturerering	360	0
Övernattnings-/gästlägenhet	6 200	7 400
Påminnelseavgift	960	0
Dröjsmålsränta	1 804	0
Pantsättningsavgift	5 250	13 283
Överlåtelseavgift	6 565	0
Andrahandsuthyrning	842	306
Vidarefakturerade kostnader, moms	30 528	0
Öres- och kronutjämning	-0	189
<b>Summa</b>	<b>7 049 371</b>	<b>6 867 734</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Vidarefakturerade kostnader, moms 25%	2 800	0
Övriga intäkter	-23 176	47 483
<b>Summa</b>	<b>-20 376</b>	<b>47 483</b>



#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	241 159	262 948
Fastighetsskötsel utöver avtal	12 265	2 154
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	51 859	24 604
Städning enligt avtal	106 319	82 113
Städning utöver avtal	27 174	0
Hissbesiktning	1 256	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	31 711	0
Brandskydd	3 643	5 510
Gårdkostnader	10 519	62 355
Gemensamma utrymmen	0	6 701
Sophantering	9 413	0
Snöröjning/sandning	88 149	68 782
Serviceavtal	55 577	39 640
Förbrukningsmaterial	23 084	13 902
<b>Summa</b>	<b>662 127</b>	<b>568 708</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	13 557	3 954
Hyseslägenheter	0	3 864
Bostadsrättslägenheter	0	2 690
Hyseslokaler	0	37 774
Tvättstuga	4 472	4 665
Trapphus/port/entr	0	1 199
Sopphantering/återvinning	14 757	0
Dörrar och lås/porttele	21 247	17 318
VVS	197 938	2 922
Värmeanläggning/undercentral	0	2 230
Ventilation	50 009	33 207
Elinstallationer	43 026	1 006
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	4 901
Hissar	5 297	16 140
Mark/gård/utemiljö	11 628	0
Garage/parkering	0	11 628
Skador/klotter/skadegörelse	5 103	2 857
<b>Summa</b>	<b>367 033</b>	<b>146 355</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Hiss	0	25 192
Tak	56 864	0
Mark/gård/utemiljö	12 321	0
Garage/parkering	643 969	30 232
<b>Summa</b>	<b>713 153</b>	<b>55 424</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	346 896	295 542
Uppvärmning	1 339 377	1 280 907
Vatten	279 264	296 924
Sophämtning/renhållning	182 948	124 839
Grovsopor	7 827	13 083
<b>Summa</b>	<b>2 156 312</b>	<b>2 011 296</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	250 441	166 306
Självrisk	71 500	0
Kabel-TV	112 847	103 612
Bredband	85 023	83 460
Fastighetsskatt	427 942	422 482
<b>Summa</b>	<b>947 753</b>	<b>775 859</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	2 875	4 387
Tele- och datakommunikation	17 488	12 368
Inkassokostnader	1 835	494
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1	126
Revisionsarvoden extern revisor	16 000	0
Fritids och trivselkostnader	5 178	13 044
Föreningskostnader	3 082	7 890
Förvaltningsarvode enl avtal	109 507	106 444
Överlåtelsekostnad	9 190	0
Pantsättningskostnad	8 574	0
Korttidsinventarier	7 570	1 618
Administration	14 839	22 850
Konsultkostnader	63 253	10 941
Bostadsrätterna Sverige	7 630	7 630
<b>Summa</b>	<b>267 022</b>	<b>187 791</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	160 000	149 505
Revisionsarvode arvoderad	-16 000	18 000
Bilersättning skattefri	1 523	0
Arbetsgivaravgifter	25 167	28 539
<b>Summa</b>	<b>170 690</b>	<b>196 044</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	240 284	232 723
Dröjsmålsränta	192	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	-318	148
Övriga räntekostnader	13	268
<b>Summa</b>	<b>240 171</b>	<b>233 139</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	40 489 352	40 730 260
Årets inköp	0	-240 909
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>40 489 352</b>	<b>40 489 352</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-16 084 644	-15 483 594
Årets avskrivning	-600 703	-601 050
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-16 685 348</b>	<b>-16 084 644</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>23 804 004</b>	<b>24 404 707</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 632 000</i>	<i>4 632 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	91 200 000	91 200 000
Taxeringsvärde mark	73 000 000	73 000 000
<b>Summa</b>	<b>164 200 000</b>	<b>164 200 000</b>

### NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	84 564	50 025
Inköp	0	34 539
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>84 564</b>	<b>84 564</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-51 176	-50 025
Avskrivningar	-1 728	-1 151
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-52 904</b>	<b>-51 176</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>31 660</b>	<b>33 388</b>

### NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
<b>Summa</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	197 647	86 651
Momsavräkning	16 278	240 909
Klientmedel	0	2 679 557
Övriga kortfristiga fordringar	9 734	0
Transaktionskonto	2 741 832	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 053 814
<b>Summa</b>	<b>4 033 665</b>	<b>4 060 930</b>

### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	4 044
Upplupna ränteintäkter	12 667	0
<b>Summa</b>	<b>12 667</b>	<b>4 044</b>

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2023-04-30	1,46 %	0	730 666
Handelsbanken	2026-09-30	0,91 %	2 108 640	2 152 800
Handelsbanken	2027-09-01	1,25 %	1 372 500	1 402 500
Handelsbanken	2028-09-30	4,63 %	1 800 000	1 840 000
Handelsbanken	2024-01-30	1,44 %	1 810 000	1 850 000
Handelsbanken	2024-06-01	1,30 %	1 171 602	1 197 350
Handelsbanken	2025-12-01	0,90 %	2 209 000	2 256 000
Handelsbanken	2025-10-30	1,04 %	1 722 240	1 758 120
Handelsbanken	2027-06-30	3,75 %	1 305 000	1 335 000
Handelsbanken	2028-09-30	4,63 %	1 303 085	1 332 161
<b>Summa</b>			<b>14 802 067</b>	<b>15 854 597</b>
Varav kortfristig del			3 218 334	4 155 615

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 289 667 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	23 604	0
Uppl kostn räntor	35 681	18 024
Uppl kostnad arvoden	160 000	176 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	50 272	55 299
Förutbet hyror/avgifter	1 122 270	1 008 317
<b>Summa</b>	<b>1 391 827</b>	<b>1 257 640</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	23 662 000	23 662 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Nya laddstolpar januari 2024 (byte 6 st, nya 4 st)

## Underskrifter

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

Uppsala

---

Camilla Sjöström  
Styrelseledamot

---

Johan Carlström  
Ordförande

---

Per Liszka Hackzell  
Styrelseledamot

---

Stentäpp Maj-Lis Persson  
Styrelseledamot

---

Tatjana Trivic  
Styrelseledamot

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

---

Tord Jansson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2024 10:16

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 17.04.2024 10:10

DOCUMENT ID:

B1s-NZplA

ENVELOPE ID:

ryKZE-TIR-B1s-NZplA

DOCUMENT NAME:

Brf Västertorg, 717600-3130 - Årsredovisning 2023.pdf  
22 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Camilla Johanna Sjöström camjohsjo@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2024 11:57 17.04.2024 10:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/08/27) IP: 45.130.200.114
2. Tatjana Trivic tanjatrvic@hotmail.com	Signed Authenticated	17.04.2024 21:14 17.04.2024 21:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/07/18) IP: 158.174.248.5
3. Johan Gustaf Carlström hej.johan.c@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 14:29 17.04.2024 18:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/03/05) IP: 78.79.229.84
4. MAJ-LIS PERSSON majlis.margareta@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2024 19:46 24.04.2024 19:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1943/04/19) IP: 158.174.248.23
5. PER LISZKA HACKZELL per@4com.se	Signed Authenticated	29.04.2024 07:33 27.04.2024 22:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/08/20) IP: 158.174.248.12
6. TORD JANSSON tord.w.jansson@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 10:16 29.04.2024 10:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/03/17) IP: 81.224.111.209

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad utsedd att granska Bostadsrättsföreningen Västertorg, Uppsala, org nr 71 76 00 – 3130, förvaltning och räkenskaper verksamhetsåret 2023 ( 2023-01-01 – 2023-12-31 ) får härmed efter fullgjort uppdrag lämna följande revisionsberättelse till föreningsstämman.

Jag har tagit del av styrelsens årsredovisning för verksamhetsåret, föreningens räkenskaper, protokoll och andra handlingar över föreningens ekonomi och förvaltning.

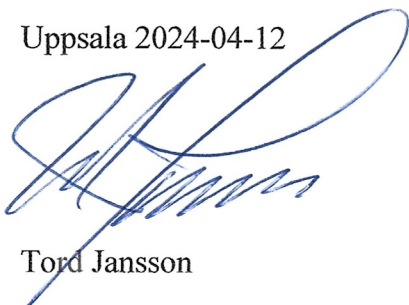
Beträffande föreningens verksamhet och ekonomiska ställning hänvisar vi till styrelsens årsredovisning och förvaltningsberättelse och där intagna balans- och resultaträkning samt kassaflödesanalys, som överensstämmer med räkenskaperna. Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras i enligt följande:

Årets resultat	937 864 kronor
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	804 422 kronor
<u>Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar</u>	<u>- 492 600 kronor</u>
Summa balanserat resultat	1 249 686 kronor
<u>Ianspråktagande av fond för yttre underhåll - enligt förslag</u>	<u>713 153 kronor</u>
Summa balanserat resultat – att överföra till ny räkning	1 962 839 kronor

Då jag ej finner någon anledning till anmärkning på bokföringen, redovisningshandlingar, tillgångar eller förvaltning, vill jag som revisor föreslå föreningsstämman;

- att fastställa balansräkningen per den 2023-12-31, vilken omsluter 29 540 430 kronor.
- att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tid vilken revisionen omfattar, samt
- att årets resultat på 937 864 kronor enligt styrelsens förslag ovan, ingår i det balanserade beloppet som överförs till nytt räkenskapsår med 1 962 839 kronor.

Uppsala 2024-04-12



Tord Jansson





# Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2024 11:22

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 17.04.2024 10:10

DOCUMENT ID:

rkboZnWtXc

ENVELOPE ID:

rJxYWVb6gC-rkboZnWtXc

DOCUMENT NAME:

Brf Västertorg - revisionsberättelse 2023.pdf

1 page

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TORD JANSSON	Signed	30.04.2024 11:22	eID	Swedish BankID (DOB: 1959/03/17)
tord.w.jansson@gmail.com	Authenticated	30.04.2024 11:22	Low	IP: 81.224.111.209

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed