

Årsredovisning för

# **BRF VÄSTERLED 1**

769608-5880

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Västerled 1, 769608-5880, med säte i Sandviken, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### **Ändamål**

Brf Västerled 1 har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet är belägen på adressen Kantarellvägen 10A-10D, samt 12A-12C i Sandviken.

##### **Styrelse**

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2023-06-09 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Svein Standal, Ordförande  
Thomas Kjell, Sekreterare  
Jeanne D'arc Mbanenande, Ledamot  
Lars Tollbrant, Ledamot  
Öyvind Storvik, Ledamot

Suppleanter har varit: Lars Lohman och Carina Samuelsson.

##### **Valberedning**

Valberedare har varit: Tor Holand och Ronnie Schüttman.

##### **I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:**

Jeanne D'arc Mbanenande, Thomas Kjell samt Lars Tollbrant.

##### **Firmatecknare:**

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

##### **Revisorer:**

Revisor har varit Grant Thornton.

##### **Sammanträden:**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-09. Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda sammanträden.

##### **Medlemsantal:**

Föreningen har 48 st (fg år 49 st) medlemmar. Under året har 1 st bostadsrätter, (fg år 3 st) överlåtit.

##### **Pant- och överlåtelseavgifter**

Föreningen uttager pantsättningsavgift enligt stadgarna om 1% av Prisbasbeloppet för varje pantsättning. För 2024 uppgår den till: 573 kr (525 kr fg år).  
Föreningen uttager överlåtelseavgift enligt stadgarna om 2,5% av Prisbasbeloppet av köparen. För 2024 uppgår den till: 1433 kr (1313 kr fg år).

##### **Beskattning**

Föreningen är ett privatbostadsföretag och en äkta bostadsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

### **Finansiering**

Från och med räkenskapsåret 2019 så har det skett en ändrad klassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lån som har slutförfallodatum under kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen. För mer information se not.

### **Fastigheten:**

Föreningens fastighet, Kantarellen 4, Sandvikens kommun, består av 2 st byggnader. En 2-vånings- och en 3-våningsbyggnad, med totalt 38 bostadsrätter, samt en garagebyggnad med 22 garage. Den totala bostadsytan är ca 2678 kvm.

Tomtmarken har en yta av ca 10 698 kvm. Marken ägs av föreningen.

### **Lägenhetsfördelning:**

4 lgh om 1 rum och kök

8 lgh om 2 rum och kök

18 lgh om 3 rum och kök

8 lgh om 4 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar vilket även innefattar ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg, men styrelsen uppmanar alla att teckna en egen hemförsäkring.

### **Samfällighetsförening**

Föreningen är delägare i Kantarellens Samfällighetsförening.

### **OVK**

Obligatoriska ventilationskontrollen skall utföras var 6:e år, och för Brf Västerled utfördes den senast under 2018.

### **Energideklaration**

Alla byggnader som upplåts med nyttjanderätt är skyldiga att ha en giltig energideklaration. Den ska utföras var 10:e år. Brf Västerled 1s senaste energideklaration utfördes under 2019.

### **Fastighetsavgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 1967. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsavgift beskattas fastigheten med full fastighetsavgift. Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift, framgår av not.

### **Underhåll under året**

Inget utöver sedvanligt underhåll.

### **Planerat underhåll**

Utöver sedvanligt underhåll planeras det för:

Göra om toalett i kontor till duschrum för föreningslokalen..

## **Föreningens ekonomi**

### **Årsavgifter**

Genomsnittlig årsavgift uppgår 2024 till 571 kr kr/kvm. Den för 2024 upprättade budgeten utvisar inget höjningsbehov. Årsavgifterna höjdes senast med 10% från 1/1 2023.

### **AVTAL**

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.

Teknisk förvaltning sköts av Vladimir Tremasov.

Avtal om städning finns med Sund Fastigheter

Elhandelsavtal finns med Eskilstuna Energi & Miljö AB

Elnät, vatten och fjärrvärme levereras av Sandviken Energi.

### **Fonden för yttre underhåll**

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2023 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2024.

Underhållsplan finns upprättat fr o m 2016.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Inga

### Flerårsöversikt

|                                                          | 2023      | 2022      | 2021      | Belopp i kr<br>2020 |
|----------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| Nettoomsättning                                          | 1 841 170 | 1 647 509 | 1 657 025 | 1 597 202           |
| Resultat efter finansiella poster                        | 78 992    | 276 871   | 206 215   | 77 338              |
| Soliditet, %                                             | 39        | 37        | 33        | 30                  |
| Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt      | 645       | 572       |           |                     |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter | 94        | 93        |           |                     |
| Skuldsättning per kvadratmeter totalyta                  | 917       | 975       |           |                     |
| Sparande per kvadratmeter                                | 85        | 143       |           |                     |
| Räntekänslighet                                          | 2         | 2         |           |                     |
| Energikostnad per kvm totalyta                           | 209       | 192       |           |                     |

### Förtydligande kring några av nyckeltalen i flerårsöversikten

#### **Soliditet**

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten avser hur stor del av föreningens totala tillgångar som finansierats av eget kapital. Soliditet är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

#### **Årsavgift**

Vad som beräknas som årsavgift har betydelse vid beräkning av vissa nyckeltal som en bostadsrättsförening skall lämna uppgift om. Årsavgift tas ut för samtliga ytor som är upplåtna med bostadsrätt. Grunderna för beräkning av föreningens årsavgift anges i föreningens stadgar. Vid beräkningen av årsavgift för nyckeltal räknas även i förekommande fall avgifter baserad på individuell mätning av förbrukning med i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgifter för vatten, el och värme. Avgifter som en bostadsrättsinnehavare kan välja som frivilligt tillval ingår inte i årsavgiften. Exempel på sådan tillval kan vara kabel-TV och bredband. Det är dock vanligt att sådana avgifter är obligatoriska och då ingår den i benämningen årsavgift vid beräkning av nyckeltal.

#### **Skuldsättning**

Beräknas på föreningens totala räntebärande skuldsättning per kvadratmeter total yta samt yta upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

#### **Sparande**

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt justeringar för eventuella väsentliga kostnader/intäkter som inte hör till den normala verksamheten delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar utrymmet för sparande för långsiktigt underhåll för föreningen i genomsnitt per kvadratmeter.

#### **Räntekänslighet**

Nyckeltalet visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas om räntesatsen på lånen går upp med 1 procentenhet. (Alla andra kostnader oförändrat).

#### **Energikostnad per kvadratmeter**

Kostnaden för värme, el och vatten per total intäktsyta i föreningen.

### Förändring eget kapital

|                                                                 | <i>Inbetalda<br/>insatser</i> | <i>Yttre<br/>fond</i> | <i>Balanserad<br/>vinst</i> | <i>Årets<br/>vinst</i> |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|
| - Belopp vid årets början                                       | 1 433 000                     | -246 069              | 572 987                     | 276 871                |
| - Balansering av fg år resultat                                 |                               |                       | 276 871                     | -276 871               |
| - Avsättning yttre fond enl stadgar utfört underhåll under året |                               | 133 900               | -133 900                    |                        |
| - Årets resultat                                                |                               |                       |                             | 78 992                 |
| <b>Belopp vid årets slut</b>                                    | <b>1 433 000</b>              | <b>-112 169</b>       | <b>715 958</b>              | <b>78 992</b>          |

### Resultatdisposition

|                                                                | <i>Belopp i kr</i> |
|----------------------------------------------------------------|--------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:          |                    |
| balanserat resultat                                            | 715 958            |
| årets resultat                                                 | 78 992             |
| <b>Totalt</b>                                                  | <b>794 950</b>     |
| behandlas så att:                                              |                    |
| -avsättning yttre fond enl antagen underhållsplan              | 133 900            |
| -ianspråktagande av yttre fond för utfört underhåll under året | -                  |
| balanseras i ny räkning                                        | 661 050            |
| <b>Summa</b>                                                   | <b>794 950</b>     |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                   | <i>Not</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> |
|------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                               |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                      | 2          | 1 841 170                         | 1 647 509                         |
| Övriga rörelseintäkter                               |            | 33 169                            | -                                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                         |            | <u>1 874 339</u>                  | <u>1 647 509</u>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |            |                                   |                                   |
| Övriga externa kostnader                             | 3          | -1 362 697                        | -1 024 288                        |
| Personalkostnader                                    | 4          | -94 939                           | -88 433                           |
| Avskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar |            | -172 440                          | -172 440                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |            | <u>-1 630 076</u>                 | <u>-1 285 161</u>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |            | <u>244 263</u>                    | <u>362 348</u>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                            |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     |            | 156                               | 137                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           |            | -165 427                          | -85 614                           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |            | <u>-165 271</u>                   | <u>-85 477</u>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |            | <u>78 992</u>                     | <u>276 871</u>                    |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                         |            |                                   |                                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |            | <u>78 992</u>                     | <u>276 871</u>                    |
| <b>Skatter</b>                                       |            |                                   |                                   |
| <b>Årets resultat</b>                                |            | <u>78 992</u>                     | <u>276 871</u>                    |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |            |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 5   | 4 039 066  | 4 149 737  |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 6   | 98 806     | 160 575    |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 4 137 872  | 4 310 312  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | 4 137 872  | 4 310 312  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |            |            |
| Kundfordringar                               |     | 79 148     | 54 065     |
| Övriga fordringar                            |     | 43 594     | 35 674     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 53 405     | 22 017     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 176 147    | 111 756    |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 1 114 008  | 1 040 699  |
| Summa kassa och bank                         |     | 1 114 008  | 1 040 699  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | 1 290 155  | 1 152 455  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | 5 428 027  | 5 462 767  |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                  |                  |
| <i><b>Eget kapital</b></i>                   |     |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                  |                  |
| Inbetalda insatser                           |     | 1 433 000        | 1 433 000        |
| Yttre Underhållsfond                         |     | -112 169         | -246 069         |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 1 320 831        | 1 186 931        |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |     | 715 958          | 572 987          |
| Årets resultat                               |     | 78 992           | 276 871          |
| Summa fritt eget kapital                     |     | 794 950          | 849 858          |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>2 115 781</b> | <b>2 036 789</b> |
| <i><b>Långfristiga skulder</b></i>           |     |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7,8 | -                | -                |
| Summa långfristiga skulder                   |     | -                | -                |
| <i><b>Kortfristiga skulder</b></i>           |     |                  |                  |
| Korfr del av långfr skuld                    | 7   | 2 876 000        | 3 060 000        |
| Leverantörsskulder                           |     | 153 192          | 81 427           |
| Skatteskulder                                |     | 20 898           | 12 727           |
| Övriga skulder                               |     | 11 649           | 5 971            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 250 507          | 265 853          |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 3 312 246        | 3 425 978        |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>5 428 027</b> | <b>5 462 767</b> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | 78 992                            | 276 871                           |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                            | 172 440                           | 172 440                           |
|                                                                                     | <u>251 432</u>                    | <u>449 311</u>                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>251 432</b>                    | <b>449 311</b>                    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                        | -64 391                           | -27 432                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                           | 70 268                            | 51 645                            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>257 309</b>                    | <b>473 524</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                                   |                                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                                   |                                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                                   |                                   |
| Amortering av låneskulder                                                           | -184 000                          | -184 000                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-184 000</b>                   | <b>-184 000</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>73 309</b>                     | <b>289 524</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>1 040 699</b>                  | <b>751 175</b>                    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>1 114 008</b>                  | <b>1 040 699</b>                  |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag. (K2)  
Redovisningsprinciperna är oförändrad från föregående år.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i>             | <i>År</i> |
|------------------------------------------|-----------|
| Materiella anläggningstillgångar:        |           |
| -Byggnader                               | 50        |
| -Fasad                                   | 50        |
| -Värmeväxlare                            | 50        |
| -Låssystem                               | 10        |
| -Radiatorer                              | 50        |
| -Fönsterrenovering                       | 50        |
| -Inventarier, verktyg och installationer | 5-10      |

### Not 2 Intäkternas fördelning

| <i>Nettoomsättning</i>        | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> | <i>2022-01-01-<br/>2022-12-31</i> |
|-------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Årsavgifter bostäder          | 1 530 096                         | 1 390 968                         |
| P-plats/Garage                | 90 835                            | 84 200                            |
| Värme                         | 196 808                           | 139 929                           |
| Förråd                        | 20 750                            | 20 050                            |
| El                            | -                                 | 1 750                             |
| Pant- och överlåtelseavgifter | 2 321                             | 9 833                             |
| Övriga intäkter               | 360                               | 779                               |
| <b>Summa</b>                  | <b>1 841 170</b>                  | <b>1 647 509</b>                  |

### Övriga rörelseintäkter

|                       |               |          |
|-----------------------|---------------|----------|
| Försäkringsersättning | 33 169        | -        |
|                       | <b>33 169</b> | <b>-</b> |

I årsavgiften ingår el, värme upp till 16 grader, vatten, kabel-TV samt fiber.

### Not 3 Kostnadernas fördelning

|                                                    | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|----------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| El                                                 | 84 806                    | 78 457                    |
| Värme                                              | 384 508                   | 343 632                   |
| Värmeavläsning                                     | 32 492                    | 32 194                    |
| Vatten och avlopp                                  | 185 936                   | 180 118                   |
| Sophämtning                                        | 63 661                    | 58 317                    |
| Snöröjning/sandning                                | 27 801                    | 16 000                    |
| Trappstädning                                      | 47 690                    | 49 802                    |
| Kabel-TV/Bredband                                  | 38 085                    | 34 898                    |
| Reparation och underhåll                           | 261 947                   | 18 174                    |
| Avgifter samfällighetsföreningen                   | 6 600                     | 6 600                     |
| Fastighetsskatt                                    | 62 843                    | 62 843                    |
| Försäkring                                         | 31 764                    | 20 153                    |
| Övriga fastighetskostnader                         | 10 693                    | 18 522                    |
| Diverse; kontorsmaterial, bankkostnader, porto etc | 18 291                    | 6 853                     |
| Självrisk                                          | 19 320                    | -                         |
| Redovisningstjänster                               | 57 634                    | 64 646                    |
| Revisionsarvode                                    | 9 319                     | 19 500                    |
| Medlemsavgift branschorganisationer                | 8 369                     | 7 413                     |
| Förvaltningskostnader                              | 10 938                    | 6 166                     |
| <b>Summa</b>                                       | <b>1 362 697</b>          | <b>1 024 288</b>          |

### Not 4 Anställda och personalkostnader

#### *Löner, andra ersättningar och sociala kostnader*

|                                      | 2023-01-01-<br>2023-12-31 | 2022-01-01-<br>2022-12-31 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvode                       | 30 000                    | 30 000                    |
| Lön städning samt andra ersättningar | 45 150                    | 40 200                    |
| Sociala kostnader                    | 19 789                    | 18 233                    |
| <b>Summa</b>                         | <b>94 939</b>             | <b>88 433</b>             |

## Not 5 Byggnader och mark

|                                         | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------------------|------------|------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden:        |            |            |
| -Vid årets början                       | 5 722 792  | 5 722 792  |
|                                         | 5 722 792  | 5 722 792  |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: |            |            |
| -Vid årets början                       | -1 573 055 | -1 462 384 |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -110 671   | -110 671   |
|                                         | -1 683 726 | -1 573 055 |
| Redovisat värde vid årets slut          | 4 039 066  | 4 149 737  |

|                      |                   |                   |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Taxeingsvärde</b> | <b>19 221 000</b> | <b>19 221 000</b> |
| -varav byggnad       | 15 073 000        | 15 073 000        |
| -varav mark          | 4 148 000         | 4 148 000         |

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                          | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------------------------------------|------------|------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden:                         |            |            |
| -Vid årets början                                        | 584 498    | 584 498    |
|                                                          | 584 498    | 584 498    |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan:                  |            |            |
| -Vid årets början                                        | -423 923   | -362 154   |
| -Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden | -61 769    | -61 769    |
|                                                          | -485 692   | -423 923   |
| Redovisat värde vid årets slut                           | 98 806     | 160 575    |

## Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

| Långgivare                                 | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats | Amortering<br>under året | Skuld vid<br>årets slut |
|--------------------------------------------|--------------------------|-----------|--------------------------|-------------------------|
| Stadshypotek -196                          | Rörlig                   | 6,32      | 104 000                  | 1 456 000               |
| Stadshypotek -102                          | Rörlig                   | 6,32      | 80 000                   | 1 420 000               |
| Avgår kortfristig del av långfristig skuld |                          |           |                          | -2 876 000              |
|                                            |                          |           | 184 000                  |                         |

Summa långfristiga skulder

|                                                                                  |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Kortfristig del av långfristig skuld:</b>                                     | <b>2 876 000</b> |
| Avser planerade amorteringar : (ingår i nedanstående belopp vid villkorsändring) | 184 000          |
| Avser villkorsändring av lån                                                     | 2 876 000        |

Långfristiga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen 1 956 000



## Not 8 Ställda säkerheter och eventalförbindelser

|                                                                                           | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar |            |            |
| Fastighetsinteckningar                                                                    | 4 410 000  | 4 410 000  |

Summa eventalförbindelser

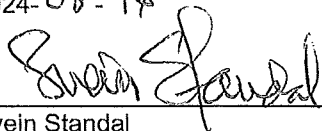
inga

inga

## Underskrifter

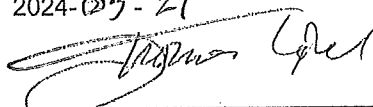
Sandviken (Datum anges per underskrift för styrelsen)

2024-05-16



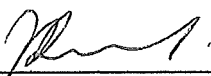
Svein Standal  
Styrelseordförande

2024-05-21



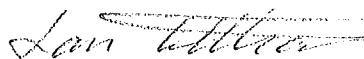
Thomas Kjell  
Ledamot

2024-05-22



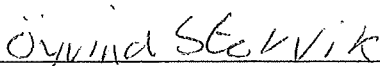
Jeanne D'arc Mbanenande  
Ledamot

2024-05-21



Lars Tollbrant  
Ledamot

2024-05-21



Öyvind Størvik  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den \_\_\_\_/\_\_\_\_/2024

**Grant Thornton AB**

\_\_\_\_\_  
Grant Thornton  
Auktoriserad revisor

## BILAGA

### HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

Årsredovisning är den redovisning styrelsen avger efter ett avslutat räkenskapsår och som ska fastställas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

#### 1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

#### 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

#### 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (bankmedel, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, upplupna kostnader mm).

Under eget kapital redovisas grundinsatser, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

### TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

#### Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

#### Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

#### Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

#### Avskrivningar

Avskrivningar görs på grundval av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

#### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

#### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till likvida medel inom ett år.

#### Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

#### Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

#### Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

#### Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

#### Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

#### Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

### REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

## Att bo i bostadsrätt

### Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i Bostadsrättslagen och Lagen om ekonomiska föreningar. Medlemmarna utser en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt "delägare" i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

### Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (s.k. oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Inkomster och utgifter som hör till fastigheten beskattas inte. Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive ett oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

### Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan arvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

### Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad hos hyresnämnden.

### Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har en nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten går att överlåta och kan säljas.

### Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman.

Den valda styrelsen ansvarar sedan för "skötseln" av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och när det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

### Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv stå för sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna

pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse -framförallt de ekonomiska -på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

#### **Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?**

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration m.m.

#### **Vad är vanligt att styrelseledamöter får i arvode?**

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om att beslut om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

#### **Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?**

En bostadsrättshavaren bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

#### **Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?**

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

#### **Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?**

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer.

En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar in till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli "vräkt". Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med Bostadsrättslagen.

#### **Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?**

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt köpeskillingen. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.