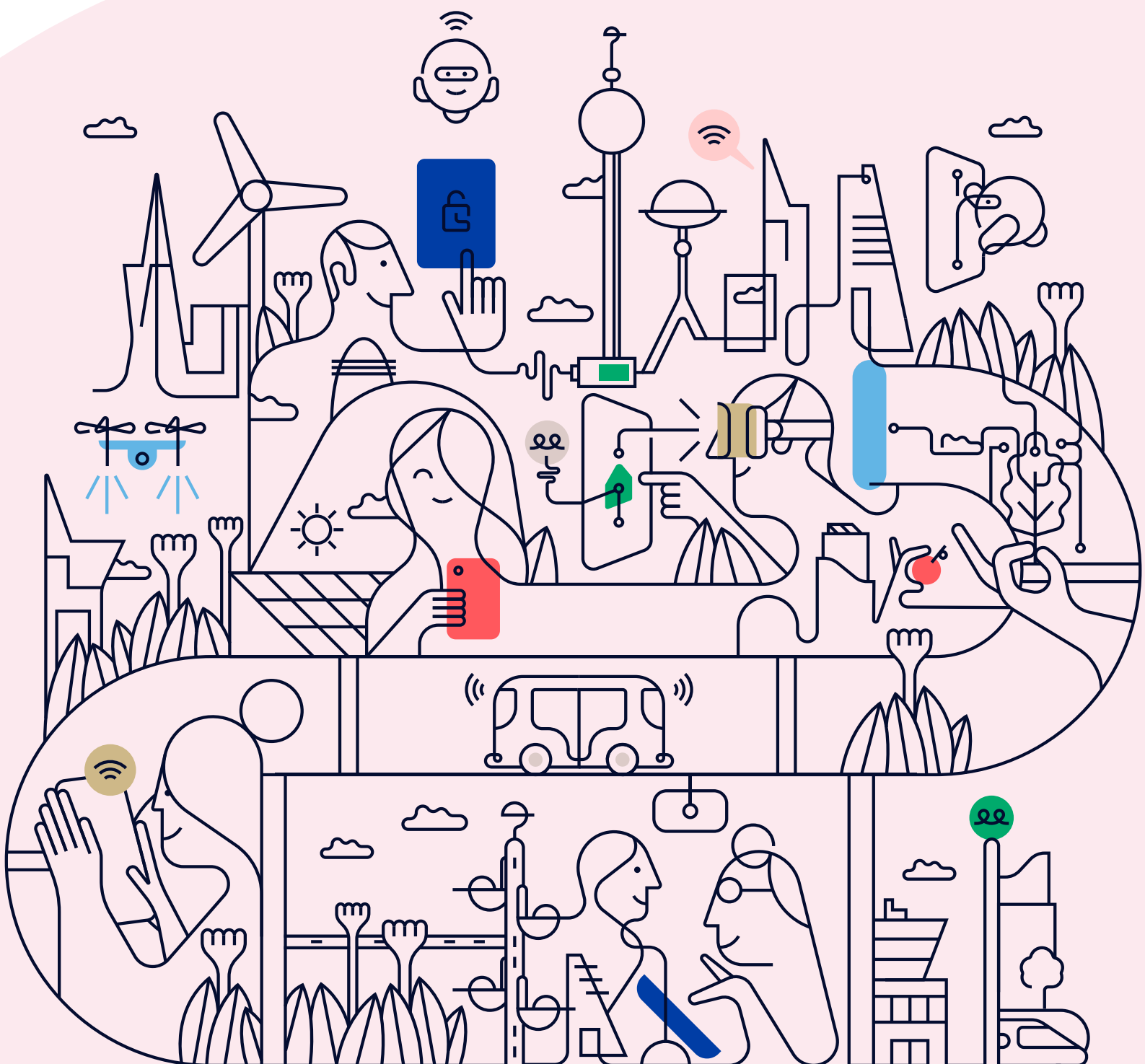




Välkommen till årsredovisningen för Brf Väsby Backe

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Upplands Väsby.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-05-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-02-29 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-18 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VILUNDA 28:23	2016	UPPLANDS VÄSBY
VILUNDA 28:24	2016	UPPLANDS VÄSBY

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Folksam .

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1968 och består av 4 flerbostadshus

Värdeåret är 1968

Föreningen har 14 hyreslägenheter och 77 bostadsrätter om totalt 8 531 kvm och 4 lokaler om 447 kvm.

Byggnadernas totalyta är 8889 kvm.

Styrelsens sammansättning

Monica Fagerström	Ordförande
Toni Grozdanov	Styrelseledamot
Alexander Flink	Styrelseledamot
Cecilia Kempegård	Styrelseledamot
Liselott Grinder	Styrelseledamot
Sune Ahlgren	Suppleant
Ashrafolsadat Molavi	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av 2 i förening från styrelsen

Revisorer

Börje Krafft Auktoriserad revisor Add+-Subtract AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Obligatorisk Ventilationskontroll -OVK - Samtliga lgh i mars 2021
- 2023** ● Byte av all armatur till ledbelysning, trapphus och utomhus.
- 2023** ● Byte av samtliga fyra hissar. okt -23 - mars -24
- 2022** ● Install 10 elbilsladdningsplatser - Opigo har installerat totalt 14 platser i garaget Holmvägen 3-5
Inventering och rengöring av avloppsstammarna - Avloppsteknik har undersökt samtliga avloppsledningar samt rensat alla.
Install av Bauer PipeJet 501 kemikaliefria vattenbehandlingssystem - TekFast o Rörexpressen har installerat vattenbehandlingssystemet för hetvatten-, värme- samt tappvattenssystemen i samtliga fyra hus.
- 2021** ● Radonmätning - 20 lgh fördelade i samtliga fyra hus.
- 2020** ● Byte av fönster - samtliga fönster, Maximalt Montage

Planerade underhåll

- 2024** ● Vattenprover för kontroll av vattenkvalitet efter installation av Bauer PipJet
Kontroll av samtliga tak. UA
- 2024** ● Sotning av samtliga rökgångar

Avtal med leverantörer

Brandsäkerhet	Presto
Byte av samtlig armatur till ledbelysning, trapphus och utomhus	Miljöbelysning
Ekonomiförvaltning	SBC
Elavtal	Boo Energi
Fastighetsförvaltning	Driftia
Hissar	Kone
Kontroll och reparation av rökgasfläktar.	J2
Lås, nycklar	Väsby Lås o Larm

Återvinning - returer	LL återvinning , Upplands Väsby Kommun
Rengöring kärl och källsorteringsrum, klottersanerig	Specialrengöringar
Renoveringar av lght	Cemi AB
Säkerhetsdörrar	Daloc Secor
Trappstädning	KeAB gruppen
Trädgårdsskötsel och vinterväghållning	Singh Miljö & Markservice AB
Ventilationskontroll	Ulf Öberg Skorstensfejarmästare

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Försäljning/upplåtelse av hyresrätter har inbringat föreningen ett tillskott i vårt sparkonto för framtida investeringar. Ytterligare 14 hyresrätter finns kvar.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Övriga uppgifter

Brf Väsby Backe är en stabil förening med god ekonomi som verkar för medlemmarnas bästa. Styrelsen är väl sammansatt av engagerade medlemmar som beslutar i enlighet med lagar, stadgar och förordningar som främjar föreningens utveckling och god kvalitet i boendet. Styrelsen sammanträder en gång per månad, då frågor och beslut tas i sann demokratisk anda. Den dagliga driften sköts av ordförande som har god kännedom om samtliga boende och god kontakt med samtliga entreprenörer.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 113 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 5 överlåtelser och 2 upplåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 854 982	6 672 122	6 098 671	6 048 318
Resultat efter fin. poster	-4 570 940	-4 969 567	-2 626 154	-527 399
Soliditet (%)	53	54	54	54
Yttre fond	373 545	373 000	372 283	372 283
Taxeringsvärde	124 515 000	124 515 000	124 515 000	80 664 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	642	573	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	64,9	50,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 263	10 340	11 190	11 272
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 233	8 295	8 357	8 419
Sparande per kvm totalyta, kr	-34	124	-110	164
Elkostnad per kvm totalyta, kr	76	85	42	36
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	180	148	140	143
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	55	41	37	41
Energikostnad per kvm totalyta, kr	311	274	219	220
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,99	1,98	-	-
Räntekänslighet (%)	15,99	18,04	-	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -302 246 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Föreningen har en gedigen buffert i sparande och ett innehav av 14 hyreslägenheter som i en framtid genererar tillskott till föreningen vid upplåtelse. Årets förlust beror på oförutsedda utgifter som höjda kostnader för förbrukning av el, vatten, värme och reparation av vattenskada beroende på felaktig renovering av tidigare hyresvärd.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	111 480 139	-	-	111 480 139
Upplåtelseavgifter	5 378 390	-	-	5 378 390
Fond, yttre underhåll	373 000	-3 733 000	373 545	373 545
Balanserat resultat	-20 225 886	-4 596 567	-373 545	-25 195 998
Årets resultat	-4 969 567	4 969 567	-4 570 940	-4 570 940
Eget kapital	92 036 076	0	-4 570 940	87 465 136

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-24 822 453
Årets resultat	-4 570 940
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-373 545
Totalt	-29 766 938

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	373 545
Balanseras i ny räkning	-29 393 393

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 854 982	6 672 122
Övriga rörelseintäkter	3	196 579	1 452 065
Summa rörelseintäkter		7 051 560	8 124 187
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 756 035	-9 977 287
Övriga externa kostnader	9	-304 099	-399 418
Personalkostnader	10	-296 133	-214 064
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 227 732	-1 227 732
Summa rörelsekostnader		-9 583 999	-11 818 501
RÖRELSERESULTAT		-2 532 439	-3 694 314
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		158 279	188 316
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 196 780	-1 463 569
Summa finansiella poster		-2 038 501	-1 275 253
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 570 940	-4 969 567
ÅRETS RESULTAT		-4 570 940	-4 969 567

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	157 731 487	158 948 527
Markanläggningar	13	190 585	201 277
Summa materiella anläggningstillgångar		157 922 072	159 149 804
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		157 922 072	159 149 804
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		60 122	93 759
Övriga fordringar	14	2 495 313	5 166 840
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	89 416	0
Summa kortfristiga fordringar		2 644 851	5 260 599
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 176 482	4 545 443
Summa kassa och bank		3 176 482	4 545 443
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 821 333	9 806 042
SUMMA TILLGÅNGAR		163 743 405	168 955 847

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 858 529	116 858 529
Fond för yttre underhåll		373 545	373 000
Summa bundet eget kapital		117 232 074	117 231 529
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-25 195 998	-20 225 886
Årets resultat		-4 570 940	-4 969 567
Summa fritt eget kapital		-29 766 938	-25 195 453
SUMMA EGET KAPITAL		87 465 136	92 036 076
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	57 637 500	48 000 000
Summa långfristiga skulder		57 637 500	48 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	15 550 000	25 737 500
Leverantörsskulder		264 157	974 805
Skatteskulder		403 229	393 128
Övriga kortfristiga skulder		1 410 214	1 113 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 013 169	700 394
Summa kortfristiga skulder		18 640 769	28 919 770
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		163 743 405	168 955 847

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 532 439	-3 694 314
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 227 732	1 227 732
	-1 304 707	-2 466 582
Erhållen ränta	158 279	188 316
Erlagd ränta	-2 159 780	-1 378 469
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 306 208	-3 656 735
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-88 593	34 623
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-128 502	-593 972
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 523 303	-4 216 084
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	7 030 000
Amortering av lån	-550 000	-550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-550 000	6 480 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 073 303	2 263 916
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 517 901	7 253 985
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 444 599	9 517 901

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Väsby Backe 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 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 - 6,67 %
Markanläggningar	5 %

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 577 556	4 115 233
Balkongavgift	0	-5 660
Hysesintäkter bostäder	1 448 050	1 797 647
Hysesintäkter lokaler	258 000	232 625
Hysesintäkter garage	278 011	272 703
Hysesintäkter p-plats	165 458	168 530
Hysesintäkter förråd	37 767	24 600
Elintäkter laddstolpe	29 956	40 809
Elintäkter laddstolpe moms	37 919	0
Fakturerade kostnader	0	330
Pantsättningsavgift	5 948	8 665
Överlåtelseavgift	10 030	10 136
Administrativ avgift	1 029	0
Andrahandsuthyrning	5 258	3 066
Vidarefakturerade kostnader	0	3 438
Öres- och kronutjämning	-1	1
Summa	6 854 982	6 672 122

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	104 679
Övriga erhållna bidrag	0	103 875
Övriga intäkter	7 391	1 046
Försäkringsersättning	189 188	1 242 465
Summa	196 579	1 452 065

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	127 874	126 000
Fastighetsskötsel utöver avtal	96 727	750
Fastighetsskötsel gård enl avtal	433 998	243 751
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	42 626
Städning enligt avtal	134 968	106 296
Sotning	5 672	0
Besiktningar	5 788	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	68 750	0
Brandskydd	32 709	18 238
Bevakning	19 172	2 619
Gårdkostnader	0	12 272
Gemensamma utrymmen	11 172	375
Sophantering	14 325	11 625
Snöröjning/sandning	0	75 395
Serviceavtal	144 307	164 006
Förbrukningsmaterial	65 128	370 103
Summa	1 160 590	1 174 056

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	63 847	0
Tvättstuga	9 994	80 592
Sophantering/återvinning	0	30 474
Dörrar och lås/porttele	25 948	96 263
Övriga gemensamma utrymmen	0	12 773
VVS	0	65 372
Ventilation	10 685	101 501
Elinstallationer	78 474	12 735
Hissar	9 140	4 394
Tak	14 719	36 000
Fasader	0	50 156
Fönster	5 995	151 250
Garage/parkering	0	6 388
Vattenskada	135 166	0
Skador/klotter/skadegörelse	3 719	16 588
Summa	357 687	664 485

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	140 935	0
Hyreslägenheter	859 537	1 597 953
Entr/trapphus	18 200	31 900
Ventilation	81 250	0
Hiss	1 876 750	3 216 000
Mark/gård/utemiljö	22 500	0
Summa	2 999 172	4 845 853

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	673 922	756 687
Uppvärmning	1 602 090	1 312 242
Vatten	492 002	362 454
Sophämtning/renhållning	85 432	425 921
Grovsopor	7 113	0
Summa	2 860 559	2 857 304

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	126 448	174 014
Kabel-TV	48 099	61 826
Fastighetsskatt	203 480	199 749
Summa	378 027	435 589

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	1 968	8 797
Juridiska åtgärder	10 875	16 522
Inkassokostnader	4 491	35 809
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	358
Revisionsarvoden extern revisor	34 363	18 863
Föreningskostnader	25 044	12 317
Förvaltningsarvode enl avtal	114 412	127 172
Överlåtelsekostnad	12 036	9 190
Pantsättningskostnad	5 160	10 244
Administration	32 961	23 022
Konsultkostnader	18 775	127 270
Bostadsrätterna Sverige	0	7 630
Föreningsavgifter	2 224	2 224
Summa	262 309	399 418

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	257 159	187 500
Arbetsgivaravgifter	38 974	26 564
Summa	296 133	214 064

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	2 196 780	1 463 569
Summa	2 196 780	1 463 569

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	168 200 009	168 413 759
Årets inköp	0	-213 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	168 200 009	168 200 009
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 251 481	-8 036 223
Årets avskrivning	-1 217 040	-1 215 259
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 468 521	-9 251 481
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	157 731 487	158 948 527
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>48 538 774</i>	<i>48 538 774</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	85 665 000	85 665 000
Taxeringsvärde mark	38 850 000	38 850 000
Summa	124 515 000	124 515 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	213 750	0
Årets inköp	0	213 750
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	213 750	213 750
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 473	0
Årets avskrivning	-10 692	-12 473
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 165	-12 473
Utgående restvärde enligt plan	190 585	201 277

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	209 018	202 504
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	18 178	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	-8 122
Transaktionskonto	732 020	1 421 162
Borgo räntekonto	1 536 096	3 551 296
Summa	2 495 313	5 166 840

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	10 553	0
Förutbet försäkr premier	63 227	0
Förutbet kabel-TV	16 114	0
Upplupna intäkter	-478	0
Summa	89 416	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2026-03-16	3,64 %	15 000 000	15 000 000
SBAB	2025-02-12	1,18 %	15 000 000	15 000 000
SBAB	2026-03-16	3,64 %	10 187 500	10 737 500
SBAB	2027-01-14	3,78 %	15 000 000	15 000 000
SBAB	2028-01-14	3,77 %	18 000 000	18 000 000
Summa			73 187 500	73 737 500
Varav kortfristig del			15 550 000	25 737 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 70 437 500 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	18 750	0
Uppl kostnad Städning entrepr	8 454	0
Uppl kostn el	24 121	0
Uppl kostnad Värme	184 421	0
Uppl kostnad Extern revisor	17 000	0
Uppl kostn räntor	164 050	127 050
Förutbet hyror/avgifter	596 373	573 344
Summa	1 013 169	700 394

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	78 000 000	78 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET
Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Upplands Väsby

Alexander Flink
Styrelseledamot

Cecilia Kempegård
Styrelseledamot

Liselott Grinder
Styrelseledamot

Monica Fagerström
Ordförande

Toni Grozdanov
Styrelseledamot

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

Add+-subtract AB
Börje Krafft
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2025 16:50

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 23.04.2025 11:51

DOCUMENT ID:

HJh70EUJlg

ENVELOPE ID:

H1smdVL1lg-HJh70EUJlg

DOCUMENT NAME:

Brf Väsby Backe, 769630-0529 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LISELOTT GRINDER grinderliselott@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 11:55 23.04.2025 11:52	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.40.200
2. MONICA FAGERSTRÖM monica.fagerstrom@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 12:48 23.04.2025 12:31	eID Low	Swedish BankID IP: 83.254.27.123
3. Elsa Maria Cecilia Kempegård cecilia.hermansson469@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 13:11 23.04.2025 13:09	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.200.134
4. TONI GROZDANOV tonigrozdanov@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 13:16 23.04.2025 13:11	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.44.237
5. ALEXANDER FLINK alexflink78@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 13:20 23.04.2025 13:20	eID Low	Swedish BankID IP: 146.75.181.83
6. ALF BÖRJE KRAFFT borje@addsubtract.se	Signed Authenticated	23.04.2025 16:50 23.04.2025 16:50	eID Low	Swedish BankID IP: 91.145.34.122

* 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

Till föreningsstämman i Brf Väsby Backe, org.nr 769630–0529

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Väsby Backe för år 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-05-01 med ej modifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Väsby Backe för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska signatur

Börje Krafft

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2025 16:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 23.04.2025 11:51

DOCUMENT ID:

B1-37_VUJgg

ENVELOPE ID:

HJej7dViklg-B1-37_VUJgg

DOCUMENT NAME:

RB Va?sby Backe 2024.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ALF BÖRJE KRAFFT borje@addsubtract.se	 Signed Authenticated	23.04.2025 16:51 23.04.2025 16:51	eID Low	Swedish BankID IP: 91.145.34.122

* 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