



Välkommen till årsredovisningen för Brf Väsbylottet

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 2010-11-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-03-25 och nuvarande stadgar registrerades 2010-11-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hammarby 1:4	2011	Upplands väsby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1950.

Föreningen har 1 hyreslägenhet på 87 kvm och 22 bostadsrätter på 748 kvm. Byggnadernas totalyta är 835 kvm.

Styrelsens sammansättning

Cecilia Gibson	Ordförande
Martin Linder	Ordförande (tom 2025-04-17)
Ferangiz Yeganeh	Styrelseledamot (tom 2025-04-17)
Jacob Löthman	Styrelseledamot (tom 2025-04-17)
Paulina Kolodziejczyk	Styrelseledamot
Emma Cedergren	Styrelseledamot
Ioannis Magkafourakis	Suppleant

Valberedning

Aron Szykowski
Ferangiz Yeganeh

Firmateckning

Firman tecknas av Styrelsen.

Revisorer

Andreas Holman Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-09-29.

Extra föreningsstämma hölls 2024-07-14. Val av tredje styrelseledamot.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-11. Val av revisor för Årstämma 2023.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2017 ● Besiktning av hela fastigheten
- 2020 ● Ny fjärrvärmecentral
- 2021 ● Fuktsanering källare - Pågår fortfarande
- 2021-2022 ● Dränering av huset

Avtal med leverantörer

Städning av trapphus AMK Städservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Bostadsrättsföreningens ekonomi var ansträngd sedan mars, vilket ledde till att föreningen tvingats ta fram en plan i samarbete med banken för att hantera den ekonomiska situationen. För att förbättra likviditeten höjdes avgifterna i juli, vilket har lett till ett visst tillskott i intäkterna. Föreningen har också försökt sälja en lägenhet för att få in kapital och minska den ekonomiska pressen. Trots dessa åtgärder kvarstår fortfarande utmaningar med att stabilisera ekonomin på lång sikt. Fortsatt fokus ligger på att optimera kostnader och säkerställa en hållbar ekonomi för föreningen.

Då årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 inte lämnats in i tid har föreningens bokföringsskyldighet inte fullgjorts i enlighet med bokföringslagen. Detta har föranlett att föreningen mottagit en företagsbot om 50 000 kr. Företagsboten mottogs under 2025 men har bokförts som en upplupen kostnad i bokslutet 2024 och påverkar därmed resultatet negativt för 2024.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-07-01 med 16%.

Förändringar i avtal

Föreningen har inte etablerat några nya reguljära leverantörer under den senaste perioden. Endast ett fåtal enstaka uppdrag har genomförts av externa entreprenörer. Utöver det har vi inga ändringar i avtal.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 23 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 018 535	1 010 681	1 062 546	1 056 294
Resultat efter fin. poster	-379 409	-58 823	-1 689 819	40 864
Soliditet (%)	50	51	52	56
Yttre fond	69 348	34 674	163 676	129 002
Taxeringsvärde	11 558 000	11 558 000	11 558 000	9 323 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 265	1 197	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,9	81,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 156	13 156	13 156	12 555
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 786	11 786	11 786	11 247
Sparande per kvm totalyta, kr	-300	23	-861	143
Elkostnad per kvm totalyta, kr	170	131	129	129
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	285	223	205	215
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	112	66	63	59
Energikostnad per kvm totalyta, kr	567	420	397	404
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,43	2,47	1,39	-
Räntekänslighet (%)	10,40	10,99	-	-

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 99 375 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.

Upplysning vid förlust

Föreningens rörelseresultat för verksamhetsåret 2024 har varit negativt.

Detta beror på flera faktorer, inklusive den globala ekonomiska situationen med hög inflation samt ökade kostnader för el, räntor, vatten och värme, vilket har haft en negativ inverkan på föreningens ekonomi.

För att möta dessa utmaningar beslutade styrelsen att höja avgifterna med 10% i april 2025

Sedan slutet av april 2025, då en ny styrelse valdes, har en ny budget, strategi och internkontroll tagits fram i samarbete med Fenix Ekonomi AB för att förbättra föreningens ekonomi. Flera avtal har sagts upp, och de som behållits har omförhandlats. Inga större projekt är planerade under 2025. Under tiden sker en extra noggrann bevakning av fakturor och kostnader för att hålla sig inom den planerade budgeten.

Tack vare dessa insatser är vi optimistiska om att föreningens ekonomiska ställning kommer att stärkas på lång sikt. För närvarande planeras inga ytterligare avgiftshöjningar under 2025. Vi är tacksamma för medlemmarnas förståelse och samarbete under denna period och ser fram emot att fortsätta arbeta tillsammans mot en starkare ekonomisk framtid.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	12 144 500	-	-	12 144 500
Upplåtelseavgifter	11 800	-	-	11 800
Fond, yttre underhåll	34 674	-	34 674	69 348
Balanserat resultat	-1 419 540	-58 823	-34 674	-1 513 037
Årets resultat	-58 823	58 823	-379 409	-379 409
Eget kapital	10 712 611	0	-379 409	10 333 202

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 478 363
Årets resultat	-379 409
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-34 674
Totalt	-1 892 446

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-1 892 446

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	1 018 535	1 010 681
Övriga rörelseintäkter	3	0	95 000
Summa rörelseintäkter		1 018 535	1 105 681
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-678 671	-511 300
Övriga externa kostnader	8	-186 831	-132 412
Personalkostnader	9	-13 517	-199 550
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-78 240	-78 240
Summa rörelsekostnader		-957 259	-921 502
RÖRELSERESULTAT		61 276	184 179
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	704
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-440 687	-243 705
Summa finansiella poster		-440 686	-243 001
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-379 409	-58 823
ÅRETS RESULTAT		-379 409	-58 823

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	20 544 261	20 622 501
Summa materiella anläggningstillgångar		20 544 261	20 622 501
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 544 261	20 622 501
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		42 880	15 639
Övriga fordringar	12	72 560	236 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	30 584	0
Summa kortfristiga fordringar		146 024	252 128
Kassa och bank			
Kassa och bank		76	426
Summa kassa och bank		76	426
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		146 100	252 554
SUMMA TILLGÅNGAR		20 690 361	20 875 055

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 156 300	12 156 300
Fond för yttre underhåll		69 348	34 674
Summa bundet eget kapital		12 225 648	12 190 974
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 513 037	-1 419 540
Årets resultat		-379 409	-58 823
Summa fritt eget kapital		-1 892 446	-1 478 363
SUMMA EGET KAPITAL		10 333 202	10 712 611
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	0	3 031 000
Summa långfristiga skulder		0	3 031 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	9 841 000	6 810 000
Leverantörsskulder		183 959	120 082
Skatteskulder		69 348	69 348
Övriga kortfristiga skulder		12 000	-250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	250 853	132 264
Summa kortfristiga skulder		10 357 160	7 131 444
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 690 361	20 875 055

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	61 276	184 179
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	78 240	78 240
	139 516	262 419
Erhållen ränta	1	704
Erlagd ränta	-370 730	-247 690
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-231 212	15 432
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-45 674	-11 613
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	124 759	31 164
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-152 128	34 983
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-152 128	34 983
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	182 919	147 936
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	30 791	182 919

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Väsbylottet 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 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	0,5 %
---------	-------

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	843 972	796 176
Hysesintäkter bostäder	0	36 845
Hysesintäkter garage	33 600	30 000
Hysesintäkter p-plats	38 000	37 000
Hysesintäkter förråd	0	1 500
EI	99 000	100 875
Dröjsmålsränta	705	509
Pantsättningsavgift	0	2 625
Överlåtelseavgift	2 866	5 147
Administrativ avgift	392	0
Öres- och kronutjämning	0	4
Summa	1 018 535	1 010 681

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	95 000
Summa	0	95 000

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning enligt avtal	71 345	5 375
Städning utöver avtal	0	5 375
Besiktningar	5 000	0
Garage/parkering	0	500
Serviceavtal	0	4 530
Summa	76 345	15 780

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	9 099	2 646
Summa	9 099	2 646

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
EI	142 038	109 387
Uppvärmning	238 006	186 194
Vatten	93 475	55 459
Sophämtning/renhållning	39 521	43 479
Summa	513 040	394 519

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	20 160	22 575
Markhyra/vägavgift/avgälder	0	8 525
Kabel-TV	25 353	32 581
Fastighetsskatt	34 674	34 674
Summa	80 187	98 355

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Inkassokostnader	3 990	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	14 897
Revisionsarvoden extern revisor	53 125	20 625
Föreningskostnader	0	2 344
Förvaltningsarvode enl avtal	65 901	63 252
Överlåtelsekostnad	4 012	5 514
Pantsättningskostnad	0	3 940
Administration	52 928	2 561
Konsultkostnader	6 875	14 500
Bostadsrätterna Sverige	0	4 780
Summa	186 831	132 412

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	10 286	24 000
Lön - fastighetsskötare	0	127 841
Arbetsgivaravgifter	3 231	47 708
Summa	13 517	199 550

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	436 404	243 497
Dröjsmålsränta	4 283	203
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	5
Summa	440 687	243 705

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	21 573 205	21 573 205
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21 573 205	21 573 205
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-950 704	-872 464
Årets avskrivning	-78 240	-78 240
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 028 944	-950 704
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	20 544 261	20 622 501
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 925 800</i>	<i>5 925 800</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 800 000	7 800 000
Taxeringsvärde mark	3 758 000	3 758 000
Summa	11 558 000	11 558 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	41 845	53 996
Transaktionskonto	30 648	182 324
Borgo räntekonto	66	169
Summa	72 560	236 489

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	13 305	0
Förutbet fast skötsel	4 755	0
Förutbet försäkr premier	4 031	0
Förutbet kabel-TV	8 493	0
Summa	30 584	0

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank hypotek AB	2025-01-28	4,10 %	810 000	810 000
Swedbank hypotek AB	2025-03-28	3,84 %	3 000 000	3 000 000
Swedbank hypotek AB	2025-03-28	3,84 %	3 000 000	3 000 000
Swedbank hypotek AB	2025-12-22	1,43 %	3 031 000	3 031 000
Summa			9 841 000	9 841 000
Varav kortfristig del			9 841 000	6 810 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 841 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	13 910	0
Uppl kostnad Värme	27 872	0
Uppl kostn räntor	69 957	0
Uppl kostnad arvoden	0	24 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	7 541
Förutbet hyror/avgifter	88 514	80 098
Beräkn arvode revision	0	20 625
Summa	200 253	132 264

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	9 841 000	9 841 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I mitten på februari lyckades föreningen sälja lägenheten, vilket gav ett välkommet tillskott och lättade på den ekonomiska pressen. Trots detta behövdes en höjning av avgiften för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet. Planen för föreningens ekonomi är att amortera på lånen löpande, vilket ska bidra till att minska den långsiktiga risken och ge mer stabilitet.

Underskrifter

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

Upplands Väsby

Cecilia Gibson
Ordförande

Emma Cedergren
Styrelseledamot

Paulina Kolodziejczyk
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
Andreas Holman
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2025 07:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.05.2025 09:37

DOCUMENT ID:

HJX93rs6Zxe

ENVELOPE ID:

BJec2SoaWxg-HJX93rs6Zxe

DOCUMENT NAME:

Brf Väsbylottet, 769622-2764 - Årsredovisning 2024.pdf

18 pages

SHA-512:

93f86b17c6bf80473c6d5c6ca5bdee86ec7163ac93329a
cdf993e934f7108710675d8626f5be40e7dc8cea152663
6bddf69b6ce3bdc20ad09c7f4f9cea119a04

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PAULINA KOLODZIEJCZYK	 Signed	23.05.2025 12:49	eID	Swedish BankID
paulina.kolodziejczyk1990@gmail.com	Authenticated	23.05.2025 09:47	Low	IP: 90.129.203.188
2. Cecilia Helena Gibson	 Signed	23.05.2025 14:43	eID	Swedish BankID
litensvartc@hotmail.com	Authenticated	23.05.2025 11:02	Low	IP: 83.254.193.163
3. EMMA CEDERGREN	 Signed	23.05.2025 17:51	eID	Swedish BankID
cedergren83@gmail.com	Authenticated	23.05.2025 13:17	Low	IP: 94.191.137.219
4. ANDREAS HOLMAN	 Signed	28.05.2025 07:29	eID	Swedish BankID
andreas.holman@kungsbronborevision.se	Authenticated	28.05.2025 07:28	Low	IP: 213.88.193.73

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 Väsbylottet, org.nr. 769622-2764

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Väsbylottet för räkenskapsåret 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 år 2023 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse omodifierade 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.05.2025 07:28

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.05.2025 09:37

DOCUMENT ID:

SkrcnHi6-II

ENVELOPE ID:

HJWcnSsTZgg-SkrcnHi6-II

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Väsbylottet.pdf

2 pages

SHA-512:

6700ff755a6854111d97929d2b6090fd6f33076c9f3a35e
f1f6f3ff9cc7477b0acdaa3f15f8e9d3e108c9ec166787f0
3717e8de929db690a1553aba29d738f5c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDREAS HOLMAN	Signed	28.05.2025 07:28	eID	Swedish BankID
andreas.holman@kungsbr onborevision.se	Authenticated	28.05.2025 07:28	Low	IP: 213.88.193.73

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

Attachments

No attachments 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

 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