

# Årsredovisning 2023

Brf Västanfläkt

745000-0257



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Västanfläkt

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 4
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-05-15. Stadgar registrerades 2023-12-27 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Slåttern 1	1956	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1956

Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 2 527 kvm. Byggnadernas totalyta är 2769 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Vilhelm Frederik Brangstrup	Ordförande
Daniel Sjögren	Styrelseledamot
Matilda Elisabet Andersson	Styrelseledamot

### Valberedning

Eva-Maria Wiberg , Niklas Gutsafsson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Två ledamöter i förening

### Revisorer

Andréa Åkesson Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-26. Godkänna nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2066. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Avtal med leverantörer

Värme och El	Kraftringen
Ekonomisk förvaltning	Nabo
kabel-tv	Tele 2
Bredband via fiber	Bahnhof
Vatten och avlopp	VA-syd
Sophämtning	Lunds Renhållningsverk

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Relining av avloppsstammar genomförd av PULS AB. I samband med reliningen har föreningen tagit upp ett nytt lån på 1,3 Mkr

En takkupa renoverad

Nya dörrar av stål till cykelkällare installerade

Individuell mätning och debitering av hushållsel införd fr o m 2023-10-01. Förening momsregistrerad i samband med detta.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5%.

### Övriga uppgifter

Nya stadgar utformade och presenterade vid ordinarie årsstämma. Stadgar godkända vid extrastämma den 2023-09-26.

Registrerade hos Bolagsverket 2023-12-27

Föreningen har fått en Facebook-grupp

4 trädgårdsdagar

1 trädgårdsfest

3 överlåtelse

3 andrahandsuthyrningar godkända

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 68 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 67 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 858 859	1 775 013	1 720 130	1 730 137
Resultat efter fin. poster	-2 325 283	184 581	198 852	306 066
Soliditet (%)	30	32	31	29
Yttre fond	2 783 262	2 653 262	2 538 262	2 423 262
Taxeringsvärde	53 132 000	53 132 000	38 404 000	38 404 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	711	678		-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,1	96,4		-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 770	2 256	2 256	-
Skuldsättning per kvm totalyta	2 528	2 256	2 256	-
Sparande per kvm totalyta	182	119	124	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	76	128	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	138	150	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	44	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	254	322	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,52	1,06	0,04	-
Räntekänslighet (%)	3,90	3,33		-

**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.

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

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

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

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

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV	DISPONERING AV	2023-12-31
		FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	
Insatser	694 716	-	-	694 716
Fond, yttre underhåll	2 653 262	-	130 000	2 783 262
Uppskrivningsfond	4 450 954	-74 841	-	4 376 113
Balanserat resultat	-5 099 992	184 581	-55 159	-4 970 570
Årets resultat	184 581	-184 581	-2 325 283	-2 325 283
<b>Eget kapital</b>	<b>2 883 521</b>	<b>-74 841</b>	<b>-2 250 442</b>	<b>558 238</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 970 570
Årets resultat	-2 325 283
<b>Totalt</b>	<b>-7 295 853</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	130 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-2 714 972
Balanseras i ny räkning	-4 710 881
	<b>-7 295 853</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 858 859	1 775 013
Övriga rörelseintäkter	3	90 576	3 441
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 949 435</b>	<b>1 778 454</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 833 897	-1 187 793
Övriga externa kostnader	9	-133 745	-113 986
Personalkostnader	10	-95 845	-116 148
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-115 152	-115 152
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 178 639</b>	<b>-1 533 080</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 229 204</b>	<b>245 374</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 142	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-114 222	-60 797
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-96 080</b>	<b>-60 793</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 325 283</b>	<b>184 581</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 325 283</b>	<b>184 581</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	6 673 512	6 788 664
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 673 512</b>	<b>6 788 664</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 676 312</b>	<b>6 791 464</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		20 417	18 325
Övriga fordringar	13	2 821	3 422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	61 902	63 048
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>85 140</b>	<b>84 795</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 204 886	2 139 411
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 204 886</b>	<b>2 139 411</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 290 026</b>	<b>2 224 206</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 966 338</b>	<b>9 015 670</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		694 716	694 716
Uppskrivningsfond		4 376 113	4 450 954
Fond för yttre underhåll		2 783 262	2 653 262
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 854 091</b>	<b>7 798 932</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 970 570	-5 099 992
Årets resultat		-2 325 283	184 581
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 295 853</b>	<b>-4 915 411</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>558 238</b>	<b>2 883 521</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	5 200 000	5 700 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 200 000</b>	<b>5 700 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		1 800 000	0
Leverantörsskulder		98 466	106 816
Skatteskulder		4 455	5 972
Övriga kortfristiga skulder		39 627	44 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	265 552	274 481
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 208 100</b>	<b>432 149</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 966 338</b>	<b>9 015 670</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2 229 204</b>	<b>245 374</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	115 152	115 152
	<b>-2 114 052</b>	<b>360 526</b>
Erhållen ränta	18 142	4
Erlagd ränta	-113 627	-58 475
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-2 209 536</b>	<b>302 055</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-345	34 309
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-24 644	2 564
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 234 525</b>	<b>338 928</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	1 300 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>1 300 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-934 525</b>	<b>338 928</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 139 411</b>	<b>1 800 483</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 204 886</b>	<b>2 139 411</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Västanfläkt 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.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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 - 2,5 %
---------	-----------

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

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

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 795 892	1 713 839
Hysesintäkter, p-platser	34 236	34 236
Hysesintäkter, lokaler	20 289	21 376
Övernattnings-/gästlägenhet	3 600	3 150
Andrahandsuthyrning	4 842	2 412
<b>Summa</b>	<b>1 858 859</b>	<b>1 775 013</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	7 235	3 441
Elprisstöd	79 786	0
Försäkringsersättning	3 555	0
<b>Summa</b>	<b>90 576</b>	<b>3 441</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel, material	0	4 452
Trappstädning	59 520	57 012
Besiktning och service	21 256	2 500
Brandskydd	6 207	0
Trädgårdsarbete	2 488	13 641
<b>Summa</b>	<b>89 470</b>	<b>77 606</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Övriga reparationer	0	7 110
Bostäder	0	7 137
Bostäder VVS	0	5 500
Tvättstuga	5 083	0
Dörrar och lås/porttele	0	2 747
Övriga gemensamma utrymmen	11 769	0
VA	2 738	9 357
Ventilation	18 125	0
El	3 434	0
Tak	7 500	0
Fönster	2 221	0
Försäkringsärende/vattenskada	9 438	0
<b>Summa</b>	<b>60 308</b>	<b>31 851</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Bostäder	2 603 625	0
Dörrar och lås/porttele	49 281	0
Fönster	62 066	0
<b>Summa</b>	<b>2 714 972</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	211 625	323 640
Uppvärmning	381 463	379 262
Vatten	109 689	111 970
Sophämtning	68 669	67 353
<b>Summa</b>	<b>771 446</b>	<b>882 225</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	25 995	24 657
Kabel-TV	49 942	45 288
Bredband	50 528	58 011
Fastighetsskatt	71 236	68 156
<b>Summa</b>	<b>197 701</b>	<b>196 112</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	8 580	0
Övriga förvaltningskostnader	11 943	10 766
Revisionsarvoden	14 188	14 688
Ekonomisk förvaltning	85 048	76 720
Föreningsavgifter	5 760	5 670
Bankkostnader	8 226	6 143
<b>Summa</b>	<b>133 745</b>	<b>113 986</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	78 500	70 000
Löner, arbetare	0	30 000
Sociala avgifter	17 345	16 148
<b>Summa</b>	<b>95 845</b>	<b>116 148</b>

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	96 433	60 322
Övriga räntekostnader	17 789	475
<b>Summa</b>	<b>114 222</b>	<b>60 797</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	9 606 063	9 606 063
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>9 606 063</b>	<b>9 606 063</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 817 399	-2 702 247
Årets avskrivning	-115 152	-115 152
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 932 551</b>	<b>-2 817 399</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>6 673 512</b>	<b>6 788 664</b>
<i>/ utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 156 050</i>	<i>2 156 050</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	26 132 000	26 132 000
Taxeringsvärde mark	27 000 000	27 000 000
<b>Summa</b>	<b>53 132 000</b>	<b>53 132 000</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2 821	3 422
<b>Summa</b>	<b>2 821</b>	<b>3 422</b>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA  
INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 916	5 916
Försäkringspremier	8 812	8 371
Kabel-TV	13 116	12 409
Räntor	0	418
Bredband	11 410	14 672
Förvaltning	22 648	21 262
<b>Summa</b>	<b>61 902</b>	<b>63 048</b>

**NOT 15, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	<b>VILLKORS- ÄNDRINGS DAG</b>	<b>RÄNTESATS 2023-12-31</b>	<b>SKULD 2023-12-31</b>	<b>SKULD 2022-12-31</b>
Nordea Hypotek	2024-11-20	1,00 %	1 800 000	1 800 000
Nordea Hypotek	2026-09-16	1,10 %	1 000 000	1 000 000
Nordea Hypotek	2026-05-20	1,00 %	2 900 000	2 900 000
Nordea Hypotek	2025-03-19	4,12 %	1 300 000	
<b>Summa</b>			<b>7 000 000</b>	<b>5 700 000</b>
Varav kortfristig del			1 800 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 000 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 128	5 959
El	18 614	40 610
Uppvärmning	55 769	59 603
Utgiftsräntor	7 850	7 255
Vatten	9 486	0
Förutbetalda avgifter/hyror	154 705	147 054
Beräknat revisionsarvode	14 000	14 000
<b>Summa</b>	<b>265 552</b>	<b>274 481</b>

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	7 000 000	6 200 000



## Underskrifter

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

Lund

---

Daniel Sjögren  
Styrelseledamot

---

Matilda Elisabet Andersson  
Styrelseledamot

---

Vilhelm Frederik Brangstrup  
Ordförande

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

---

KPMG AB  
Andréa Åkesson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

10.05.2024 08:22

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius • 07.05.2024 14:36

DOCUMENT ID:

By-BlgjPMA

ENVELOPE ID:

H1-4lxjwMA-By-BlgjPMA

DOCUMENT NAME:

Brf Västanfläkt, 745000-0257 - Årsredovisning 2023.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Vilhelm Frederik Brangstrup mats@brangstrup.se	Signed Authenticated	08.05.2024 10:31 07.05.2024 15:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/08/14) IP: 94.191.153.4
2. MATILDA ELISABET ANDERSSON elisabethandersson73@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2024 21:03 08.05.2024 21:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/11/24) IP: 212.85.77.195
3. DANIEL SJÖGREN sjobo_daniel@hotmail.com	Signed Authenticated	09.05.2024 16:38 09.05.2024 16:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/03/06) IP: 212.85.77.219
4. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	10.05.2024 08:22 10.05.2024 08:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 83.233.119.208

\* 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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄSTANFLÄKT, org. nr 745000-0257

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄSTANFLÄKT för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄSTANFLÄKT för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

10.05.2024 08:23

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius • 07.05.2024 14:36

DOCUMENT ID:

B1SLgsvfC

ENVELOPE ID:

rJgVixjPGC-B1SLgsvfC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF VÄSTANFLÄKT 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	10.05.2024 08:23 10.05.2024 08:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 83.233.119.208

\* 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