

# Årsredovisning

Brf Västra Stranden 2  
Org nr: 769635-9046

2023-01-01 – 2023-12-31



---

# Ordförande har ordet

## Styrelsen

Styrelsen har haft 10 protokollförda möten varav 2 st digitala samt ett konstituerande möte. 2022-årsstämma var välbesökt med totalt ca 50 deltagare varav 28 röstberättigade.

## Verksamhet

2 st Arbets/medlemsdagar har genomförts, mycket glädjande med stort deltagande. Vi städade garage, cykelrum och utvändigt rensade vi ogräs och sopade plattytor. Dagarna avslutades med välförtjänt förtäring.

Ny ansvarig för trädgårdsgrupp är Christel Delltof. 3 st ogrärensarkvällar genomfördes dock störda av regn. Dessutom har vi lyckligtvis några eldsjälur som kämpat med att hålla vår trädgård i fint skick. Trädgårdsgruppen har planerat och skött om fina blommor vid entréerna.

Föreningen har tecknat nytt förvaltningsavtal med Riksbyggen som börjar gälla 1 april-24. Föreningen har tillsammans med Västra Stranden 1 tecknat avtal om underhåll av portar samt rengöring av avfallsbehållare. Styrelsen har i samverkan med Västra stranden 1 uppdragit åt Riksbyggen att ta fram en underhållsplan.

Föreningens mailadress där medlemmar kan kommunicera med styrelsen har kommit igång. Informationsbroschyr om föreningen och hur vi vill det skall fungera i föreningen har färdigställts och finns både digitalt och i pappersversion.

## Fastigheten gemensamma ytor

Rekab har ännu inte åtgärdat alla brister på de inglasade balkongerna. Senaste överenskommelse är att allt skall vara åtgärdat innan midsommar -24.

Ventilation och avrinningar i garage är förbättrade och skall utvärderas under vintern 23-24

Värmeslingan i garagerampen är kompletterad samt en varningslampa är uppsatt.

Vi har haft fortsatta men något minskande driftsstörningar på hissarna, garageporten, slussdörrar mm. Vi kommer att ha fortsatt kontroll och uppföljning under garantitiden som är 5 år till våren 2026.

Styrelsen har ständig diskussion med Rekab om kända och nya brister, avseende problem med ventilation, avlopp och värme. Garantin gäller ytterligare 2 år så vi har ännu tid att få ordning på anläggningen.

## Medlemmar

Under året har 9 lägenheter bytt ägare och vi fått 12 nya medlemmar som är hjärtligt välkomna till föreningen. 4 andrahandsuthyrningar är beviljade under året.

Glädjande att många hjälper till med skötseln av fastigheten då Riksbyggen har rätt att ta extra betalt för en del av åtgärderna.

## Ekonomi

Bokföringsmässigt gör vi en förlust som är något lägre än den ekonomiska planen. Likviditetsmässigt något bättre än ekonomiska planen. Detta tack vare något lägre ränta under året men med högre driftskostnad. Inför omförhandling av ett lån så beslutade styrelsen att göra en extra amortering på 2 miljoner Styrelsen fattade beslut om hyreshöjning med 15 % då ränteprognooserna pekar på en höjning av räntorna från 1% till mer än 4 % samt kraftiga prishöjningar på fjärrvärme, vatten och avfall.

## Miljö och energi

Vi ser kraftiga prishöjningar på energi och där kan vi alla bidra med att minska förbrukningar på el, vatten och värme. Vi kan också minska våra kostnader med en bättre sopsortering. Förpackningar av plast och kartong samt tidningspapper glas och metall skall till återvinningsstation.

Vill passa på att tacka övriga i styrelsen för ett gott och trevligt arbete under året.

Tomas Vidmark  
Ordförande



# DAGORDNING

## VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- 1) Öppnande
- 2) Val av stämмоordförande
- 3) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
- 4) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 5) Frågan om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
- 6) Godkännande av röstlängd
- 7) Fastställande av dagordning
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Frågan om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisor och revisorssuppleanter
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
- 18) Avslutande



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14
Ordlista.....	2

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Västra Stranden 2 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen har sitt säte i Umeå Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-01-24. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-01-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-24.

Årets resultat är lägre än föregående års resultat. Resultatet förklaras till stor del av ökade räntekostnader på ett av föreningens lån som har omsatts till en högre räntesats än tidigare. Ökade kostnader för de taxebundna kostnaderna är även en del av förklaringen. Föreningen har under året gjort en extraamortering om 2 000 000 kr med hjälp av föreningens egna likvida medel. Amorteringar påverkar inte årets resultat utöver minskade räntekostnader på kvarvarande lån.

Föreningen har haft något lägre reparationskostnader under året jämfört med föregående år samt något högre ränteintäkter på föreningens sparmedel.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 14% till 11%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt K3-regelverket). Föreningens likviditet **exklusive** detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 222 % till 177 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 658 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 992 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Plogen 16 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 86 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2021. Fastighetens adresser är Kvarnvägen 3C och 3D i Umeå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Västerbotten. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kokvrå	40
3 rum och kök	42
4 rum och kök	2



## Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal garage	44	platser i källargarage, ingår i bostadsrätt
Antal garage	7	platser i källargarage, för uthyrning
Antal garage	4	MC-platser i källargarage, för uthyrning
Antal p-platser	7	bilplatser på gårdsmark, för uthyrning

Bostäder bostadsrätt 5 875 m<sup>2</sup>

Garagelokaler 1 240 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 167 880 000

Föregående års taxeringsvärde 167 880 000

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Teknisk status

### Årets reparationer och underhåll:

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 35 tkr och planerat underhåll för 0 kr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

### Underhållsplan:

Föreningen saknar underhållsplan. En underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 611 235 kr i enlighet med den ekonomiska planen. För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån. Ett positivt kassaflöde kommer på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Tomas Vidmark	Ordförande	2025
Christel Delltoft	Sekreterare	2025
Tomas Larsson	Vice ordförande	2024
Therese Vallin	Ledamot	2024

<b>Styrelsuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Pia Edlund	Suppleant	2024
Tore Sundström	Suppleant	2024

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG Umeå	Auktoriserad revisor	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 129 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 129 personer.

Föreningen höjde årsavgiften 2023-01-01 med 10%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 15% från och med 2024-01-01.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

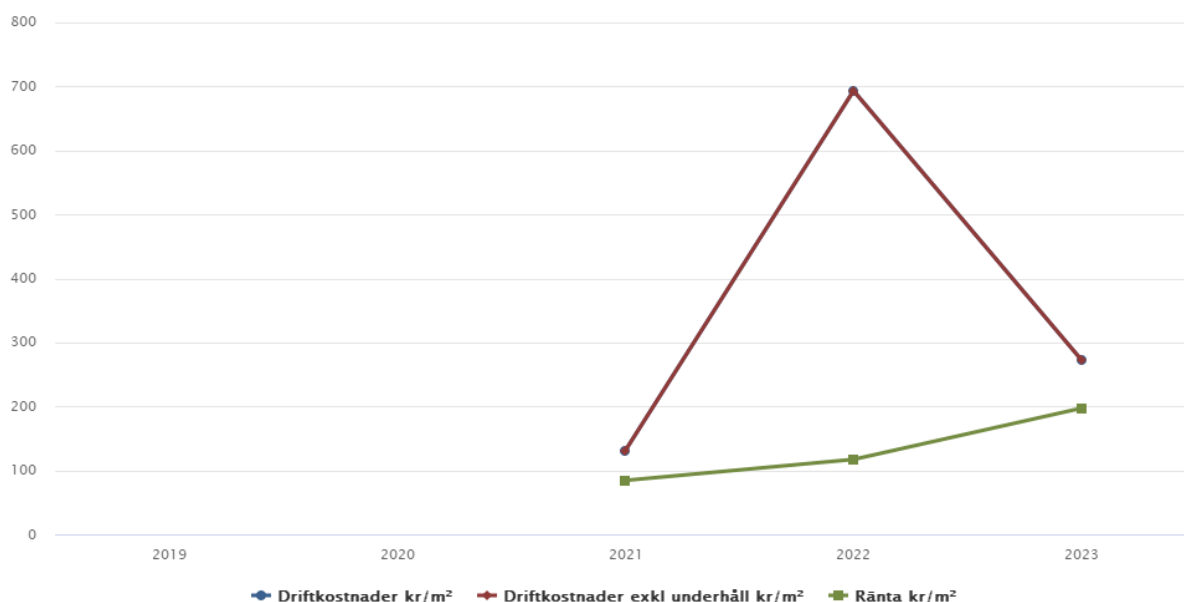
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 432 814	4 971 383	3 513 737
Resultat efter finansiella poster	-666 339	-318 569	-74 680
Soliditet %	77	76	76
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	60	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	946	870	621
Energikostnad kr/kvm	163	137	90
Sparande kr/kvm	280	329	270
Skuldsättning kr/kvm	10 359	10 749	10 859
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	12 545	13 018	13 151
Räntekänslighet %	13,3	15,0	21,2



### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

#### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

#### Soliditet:

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

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.



I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

**Energikostnad kr/kvm:**

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

**Sparande:**

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

**Räntekänslighet:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

**Uppllysning vid förlust:**

Föreningen går i år med förlust. Justerat för årets avskrivningar så är årets resultat positivt (+1 992 tkr). Årets kassaflöde är negativt (-569 tkr), samtidigt har föreningen gjort en extraamortering under året på 2 000 tkr.

Föreningen saknar idag underhållsplan och avsättning har därför skett i enlighet med föreningens ekonomiska plan. Föreningen har beställt en underhållsplan som kommer att upprättas under kommande år vilket kommer underlätta i planeringen för finansieringen av föreningens verksamhet framåt. Styrelsen har även beslutat om en höjning av årsavgiften med 15% från och med 2024-01-01 vilket positivt kommer påverka föreningens förmåga att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	240 860 000	8 834 027	1 186 750	-1 261 430	-318 569
Disposition enl. årsstämmobeslut				-318 569	318 569
Reservering underhållsfond			611 235	-611 235	
Årets resultat					-666 339
<b>Vid årets slut</b>	<b>240 860 000</b>	<b>8 834 027</b>	<b>1 797 985</b>	<b>-2 191 234</b>	<b>-666 339</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 579 998
Årets resultat	-666 339
Årets fondreservering enligt ekonomisk plan	-611 235
<b>Summa</b>	<b>-2 857 572</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 2 857 572

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 432 814	4 971 383
Övriga rörelseintäkter	Not 3	325 572	3 563 199
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 758 386</b>	<b>8 534 582</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 936 772	-4 932 380
Övriga externa kostnader	Not 5	-415 710	-407 056
Personalkostnader	Not 6	-41 545	-40 210
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 658 257	-2 658 257
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 052 283</b>	<b>-8 037 903</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>706 103</b>	<b>496 680</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	31 104	18 398
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 403 546	-833 647
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 372 442</b>	<b>-815 248</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-666 339</b>	<b>-318 569</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-666 339</b>	<b>-318 569</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	320 227 570	322 885 827
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>320 227 570</b>	<b>322 885 827</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>320 227 570</b>	<b>322 885 827</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	485	136 725
Övriga fordringar	Not 12	119 798	107 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	144 698	139 933
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>264 981</b>	<b>384 556</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	2 789 531	3 358 759
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 789 531</b>	<b>3 358 759</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 054 512</b>	<b>3 743 315</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>323 282 082</b>	<b>326 629 142</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	249 694 027	249 694 027	
Fond för yttre underhåll	1 797 985	1 186 750	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>251 492 012</b>	<b>250 880 777</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-2 191 233	-1 261 430	
Årets resultat	-666 339	-318 569	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 857 572</b>	<b>-1 579 998</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>248 634 440</b>	<b>249 300 779</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	46 976 850	50 533 730
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>46 976 850</b>	<b>50 533 730</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	26 726 440	25 948 000
Leverantörsskulder		211 964	154 139
Skatteskulder		31 200	28 664
Övriga skulder	Not 16	4 963	77 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	696 225	586 830
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 670 792</b>	<b>26 794 633</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>323 282 082</b>	<b>326 629 142</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-666 339	-318 569
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	2 658 257	2 658 257
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 991 918</b>	<b>2 339 689</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	119 575	-252 894
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	97 719	-515 226
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 209 212</b>	<b>1 571 568</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i pågående byggnation	0	20 038
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>20 038</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-2 778 440	-778 440
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 778 440</b>	<b>-778 440</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-569 228</b>	<b>813 166</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>3 358 758</b>	<b>2 545 592</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>2 789 531</b>	<b>3 358 758</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Komponent	30-120
Markanläggningar	Linjär	50

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 045 436	4 586 520
Hyror, garage	107 448	95 680
Hyror, p-platser	46 200	42 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-916
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-274
Elavgifter	233 730	248 373
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 432 814</b>	<b>4 971 383</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	277 608	277 608
Övriga ersättningar	31 898	9 921
Fakturerade kostnader	14 274	3 177 360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-2
Övriga rörelseintäkter	1 800	39 660
Försäkringsersättningar	0	58 652
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>325 572</b>	<b>3 563 199</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	-34 597	-106 404
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-28 800	-28 800
Försäkringspremier	-77 066	-60 763
Kabel- och digital-TV	-282 239	-282 304
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 375	-9 703
Obligatoriska besiktningar	-16 752	-20 850
Bevakningskostnader	-19 967	-2 931
Snö- och halkbekämpning	-142 977	-119 133
Förbrukningsinventarier	-15 913	-3 226 999
Vatten	-279 091	-212 306
Fastighetsel	-377 918	-315 109
Uppvärmning	-504 235	-444 559
Sophantering och återvinning	-138 965	-99 965
Förvaltningsarvode drift	-10 877	-2 554
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 936 772</b>	<b>-4 932 380</b>





**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-338 791	-322 918
Arvode, yrkesrevisorer	-28 956	-25 181
Övriga förvaltningskostnader	-24 225	-38 636
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 375	-11 109
Representation	0	-2 071
Kontorsmateriel	0	-875
Bankkostnader	-3 669	-3 327
Övriga externa kostnader	-1 693	-2 940
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-415 710</b>	<b>-407 056</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Styrelsearvoden	-35 000	-25 000
Övriga personalkostnader	0	-10 750
Sociala kostnader	-6 545	-4 460
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-41 545</b>	<b>-40 210</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-2 517 322	-2 517 322
Avskrivning Markanläggningar	-140 935	-140 935
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 658 257</b>	<b>-2 658 257</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	992	17 902
Ränteintäkter från likviditetsplacering	28 723	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	313	190
Övriga ränteintäkter	1 076	0
Övriga finansiella intäkter	0	306
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>31 104</b>	<b>18 398</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-1 403 228	-833 141
Övriga räntekostnader	-318	-506
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 403 546</b>	<b>-833 647</b>



**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	206 491 030	206 491 030
Mark	114 000 000	114 000 000
Markanläggning	7 046 747	7 046 747
	<b>327 537 777</b>	<b>327 537 777</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	0	0
Markanläggning	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>327 537 777</b>	<b>327 537 777</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-4 405 314	-1 887 992
Markanläggningar	-246 636	-105 701
	<b>-4 651 950</b>	<b>-1 993 693</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-2 517 322	-2 517 322
Årets avskrivning markanläggningar	-140 935	-140 935
	<b>-2 658 257</b>	<b>-2 658 257</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-7 310 207</b>	<b>-4 651 950</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>320 227 570</b>	<b>322 885 827</b>
<b>Varav</b>		
Mark	114 000 000	114 000 000
Byggnader	199 568 394	202 085 716
Markanläggningar	6 659 176	6 800 111
<b>Taxeringsvärden</b>		
Mark till bostäder	30 000 000	30 000 000
Bostäder	135 000 000	135 000 000
Lokaler	2 880 000	2 880 000
<b>Summa taxeringsvärden</b>	<b>167 880 000</b>	<b>167 880 000</b>



**Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	485	10 825
Kundfordringar	0	125 900
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>485</b>	<b>136 725</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	119 798	0
Momsfordringar	0	85 904
Andra kortfristiga fordringar	0	21 994
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>119 798</b>	<b>107 898</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	12 983	12 153
Förutbetalt förvaltningsarvode	84 698	80 729
Förutbetald kabel-tv-avgift	47 018	47 051
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>144 698</b>	<b>139 933</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Bankmedel	1 034 623	2 005 899
Transaktionskonto	1 754 908	1 352 859
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 789 531</b>	<b>3 358 759</b>



**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	73 703 290	76 481 730
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-778 440	-778 440
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-25 948 000	-25 169 500
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>46 976 850</b>	<b>50 533 730</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,02%	2024-03-28	25 948 000,00	0,00	0,00	25 948 000,00
SEB	1,24%	2026-03-28	25 364 170,00	0,00	778 440,00	24 585 730,00
SEB	4,00%	2027-02-28	25 169 560,00	0,00	2 000 000,00	23 169 560,00
<b>Summa</b>			<b>76 481 730,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 778 440,00</b>	<b>73 703 290,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEB lån om 25 948 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 16 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	7 375	80 647
Mottagna depositioner	800	400
Skuld för moms	-3 212	-4 047
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>4 963</b>	<b>77 000</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	44 354	15 075
Upplupna driftskostnader	16 809	22 607
Upplupna elkostnader	46 751	36 305
Upplupna värmekostnader	78 448	65 523
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	509 863	447 320
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>696 225</b>	<b>586 830</b>

**Not 18 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	77 844 000	77 844 000

**Not 19 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Tomas Vidmark

---

Christel Delltoft

---

Tomas Larsson

---

Therese Vallin

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

---

Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.



Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# Brf Västra Stranden 2

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Västra Stranden 2 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)



# Verifikat

Transaktion 09222115557512198335





## Dokument

<p>Årsredovisning 2023 utkast Huvuddokument 26 sidor Startades 2024-03-05 15:36:49 CET (+0100) av Frida Eklund (FE) Färdigställt 2024-03-07 10:51:35 CET (+0100)</p>	<p>Revisionsberättelse Brf Västra Stranden 2 2023 Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Frida Eklund (FE)</p>
--	---

## Initierare

<p>Frida Eklund (FE) Riksbyggen frida.eklund@riksbyggen.se</p>
--

## Signerare

<p>Tomas Vidmark (TV1) lordvidmark1@gmail.com +46738060015</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOMAS VIDMARK" Signerade 2024-03-05 16:41:58 CET (+0100)</p>	<p>Christel Delltoft (CD) delltoftchristel@outlook.com +46705818631</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTEL DELLTOFT" Signerade 2024-03-05 19:48:19 CET (+0100)</p>
<p>Therese Vallin (TV2) tessan.vallin@gmail.com +46709651033</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Therese Vallin" Signerade 2024-03-05 17:05:40 CET (+0100)</p>	<p>Tomas Larsson (TL) t.l.larsson58@gmail.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOMAS LARSSON" Signerade 2024-03-05 22:44:02 CET (+0100)</p>



# Verifikat

Transaktion 09222115557512198335

Benjamin Henriksson (BH)  
*benjamin.henriksson@kpmg.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BENJAMIN HENRIKSSON"  
Signerade 2024-03-07 10:51:35 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västra Stranden 2, org. nr 769635-9046

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västra Stranden 2 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 4 april 2023 med 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 revisions sed 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. 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 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 Västra Stranden 2 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 revisionsssed 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 betryggande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Umeå

KPMG AB

Benjamin Henriksson

Auktoriserad revisor