



Årsredovisning 2023



Brf Västermalmsterrassen

Org nr 769624-1293

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Västermalmsterrassen, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 23 juni 2020.

Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar sedan år 2012 fastigheten Leendet 1 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus totalt 225 bostadsrätter samt 8 lokaler. Den totala boytan är 19 656,5 kvm och lokalytan 1 357 kvm.

Lägenhetsfördelning:

52 st 2 rum och kök
63 st 3 rum och kök
74 st 4 rum och kök
36 st 5 rum och kök

Verksamhet i lokalerna

<u>Verksamhet i lokalerna</u>	<u>Yta</u>	<u>Löptid</u>
Kiosk	40 kvm	2025-04-30
Café	49 kvm	2025-05-31
Pizzeria	54 kvm	2024-06-30
Frisör	59 kvm	2025-05-31
Rehab	62 kvm	2024-12-31
Restaurang	109 kvm	2025-03-31
Gym	203 kvm	2024-12-31
Förskola	785 kvm	2025-08-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret. Ansvarsförsäkring är tecknad för styrelsen.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Leendet GA:1. Föreningens andel är 89%. Samfälligheten förvaltar totalt 177 garageplatser tillsammans med Välbehaget (15 st) och Jublet (4 st).

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift är fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 1 300 800 000 kr, varav byggnadsvärdet är 672 200 000 kr och markvärde 628 600 000 kr. Värdeår är 2014.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Alova AB.

Underhållsplan

Underhållsplan gjordes år 2018 och är fram till år 2067. Föreningen uppdaterar underhållsplanen varje år.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan upprättades 4 april 2014 av byggherren. Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 4 april 2017.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Föreningens ekonomi

Årets resultat blev 1 179 tkr och förklaras främst genom att intäkter ökat mer än kostnaderna jämfört med föregående år.

Intäkterna ökar genom att föreningen erhållit en engångsersättning på 600 tkr för elprisstödet. Intäkterna för garageplatser räknas upp 2 % årligen medan lokalhyresintäkter räknas upp enligt index i hyresavtalet.

Föreningens sammanlagda kostnader ökar med 1 318 tkr jämfört med föregående år. Ökningen förklaras främst genom ökade räntekostnader 1 527 tkr medan rörelsekostnaderna minskade med 209 tkr. Den sammanlagda reparations- och underhållskostnader uppgick till 1 376 tkr vilket är 499 tkr lägre jämfört med föregående år. Reparation av hissar har minskat med mer än halva nivån till 190 tkr och ingår i rörelsens kostnader.

Föreningens största utgifter avser elförbrukning 2 266 tkr och räntekostnad 4 004 tkr.

Aktuell låneskuld på balansdagen uppgår till 212,7 miljoner kronor. Under året har 9,68 miljoner kronor amorterats. Föreningens kassa uppgår till 4,4 miljoner kronor. Nästkommande år kommer 180,75 miljoner kronor att refinansieras.

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>
Avläsningstjänster	Infometric
Blommor	AB Hässelby Blommor, Interflora Fresh
Brandskydd	SeQRus Brand & Utrymningsteknik AB
Ekonomisk förvaltning	Fastum AB
El	Fortum AB, Ellevio AB Energikundservice Sverige AB
Fastighetsskötsel	Alova AB
Trädgård	Alova AB
Försäkring	Brandkontoret
Hemsida	BRF NET Svenska Virtuella System, Loopia AB
Hiss	Schindler Hiss AB, Dekra Industrial AB
Jour	Securitas Jourmontör
Mattor	CWS-boco Sweden AB
Multipark	Berndsson hiss AB, Klaus Multiparking Nordic AB
Nycklar	AB Byggbeslag och säkerhet AB
Ozonaggregat	Interzon AB
Portkoder, garageapp	Säkerhetsvision i Stockholm AB, Parakey AB
Fastighetssystem	Schneider Electric Building AB
Sophämtning	PREZERO, Stockholm Vatten och Avfall
Städning	Finexa AB, Miljöhuset i Stockholm AB
TV & Bredband	Ownit Broadband AB
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall
Värme	Stockholm Exergi
Takskottning	Alova AB

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 589 680 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 31 maj 2023 haft följande sammansättning:

Teresa Ewa Bengtsson	Ordförande
Dejan Smiljanic	Ledamot
Martin Johansson	Ledamot
Argent Hajdaraj	Ledamot
Torbjörn Utling	Ledamot
Gunnar Johanson	Suppleant
Irma Krupic	Suppleant Avgått 2023-12-31
Rafic Dalle	Suppleant
Philippe Johansson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person. Styrelsen har under året haft 12 (13) protokollförda sammanträden.

Revisor

KPMG AB
Godkänd revisor
Katrine Elbra

Valberedning

Thomas Drevenlid
Renee Bersani
Josefin Eckman
Håkan Andersson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två stora lån har omförhandlats och extra amortering har gjorts.
I syfte att minska föreningens kostnader för reparationer har
* nytt hissavtal tecknats med Shindler hiss.
* ny "starkare" port till Lennngrens-gatan 2 har köpts in.
* sopkärl i källsorterings rummet köpts ut (Föreningen har slutat hyra sopkärl)
Nya mattor har köpts in till föreningens hissar.
Föreningen har erhållit elstöd i enlighet med Regeringens förslag om
Nytt internet- och tv avtal har tecknats med TELE 2

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 380 (377) medlemmar. Under året har 30 (41) medlemmar tillträtt samt 33 (36) medlemmar utträtt ur föreningen vid 21 (24) antal överlåtelse. 3 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Föregående års siffror inom parentes.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	21 005	19 475	18 474	17 962
Resultat efter finansiella poster	1 179	1 011	-300	136
Soliditet (%)	83	82	82	81
Hyror/kvm hyresrättsyta	2 984	2 736	2 736	2 648
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	625	573	542	506
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 124	10 585	10 966	11 347
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 823	11 316	11 723	12 130
Sparande per kvm (kr/kvm)	422	361	382	382
Räntekänslighet (%)	17	20	22	24
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	188	195	155	120
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	57	56	57	56

Kvm ytan enligt taxeringsbesked, 19 657 kvm bostäder och 1 357 kvm lokaler.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning..

Hyror/kvm

Föreningens hyresintäkter dividerat med uthyrd lokalyta av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 045 160 000	10 219 500	2 373 551	4 876 265	1 010 675	1 063 639 991
Disposition av föregående års resultat:			312 738	697 937	-1 010 675	0
Årets resultat					1 179 066	1 179 066
Belopp vid årets utgång	1 045 160 000	10 219 500	2 686 289	5 574 202	1 179 066	1 064 819 057

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 574 202
årets vinst	1 179 066
	6 753 268

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	589 680
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-682 016
i ny räkning överföres	6 845 604
	6 753 268

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	20 990 333	19 474 780
Övriga rörelseintäkter	3	664 463	714 533
Summa rörelseintäkter		21 654 796	20 189 313
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-7 866 387	-8 171 420
Övriga externa kostnader	5	-1 239 381	-1 161 096
Personalkostnader	6	-385 438	-367 718
Avskrivningar		-7 002 799	-7 002 799
Summa rörelsekostnader		-16 494 005	-16 703 033
Rörelseresultat		5 160 791	3 486 280
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 873	906
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 004 598	-2 476 511
Summa finansiella poster		-3 981 725	-2 475 605
Resultat efter finansiella poster		1 179 066	1 010 675
Årets resultat		1 179 066	1 010 675

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	1 278 923 999	1 285 926 798
Summa materiella anläggningstillgångar		1 278 923 999	1 285 926 798
Summa anläggningstillgångar		1 278 923 999	1 285 926 798
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		130 959	21 687
Övriga fordringar	9	5 548 694	5 563 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	384 738	364 657
Summa kortfristiga fordringar		6 064 391	5 950 148
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 982	904 532
Summa kassa och bank		2 982	904 532
Summa omsättningstillgångar		6 067 373	6 854 680
SUMMA TILLGÅNGAR		1 284 991 372	1 292 781 478

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 055 379 500	1 055 379 500
Fond för yttre underhåll		2 686 289	2 373 551
Summa bundet eget kapital		1 058 065 789	1 057 753 051
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 574 202	4 876 265
Årets resultat		1 179 066	1 010 675
Summa fritt eget kapital		6 753 268	5 886 940
Summa eget kapital		1 064 819 057	1 063 639 991
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	32 000 000	68 750 000
Summa långfristiga skulder		32 000 000	68 750 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	180 750 000	153 680 000
Depositionsavgifter		427 998	421 498
Leverantörsskulder		727 226	595 062
Skatteskulder		1 732 200	1 492 570
Övriga skulder		-41 902	109 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	4 576 793	4 092 646
Summa kortfristiga skulder		188 172 315	160 391 487
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 284 991 372	1 292 781 478

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	13	1 179 066	1 010 675
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		7 002 799	7 002 799
Förändring skatteskuld/fordran		239 630	239 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		8 421 495	8 253 104
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		-109 272	18 199
Förändring av kortfristiga fordringar		-168 570	-124 115
Förändring av leverantörsskulder		127 031	206 964
Förändring av kortfristiga skulder		344 166	1 591 207
Kassaflöde från den löpande verksamheten		8 614 850	9 945 359
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-9 680 000	-8 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-9 680 000	-8 000 000
Årets kassaflöde		-1 065 150	1 945 359
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		5 481 523	3 536 164
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		4 416 373	5 481 523

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med föregående år.

Avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll bokförs efter stämmobeslut.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	10 196 413	9 541 064
Hyror lokaler	4 068 855	3 730 492
P-plats och garage	3 351 012	3 218 206
Kabel-TV och bredband	540 000	540 000
Debiterad fastighetsskatt	604 290	604 292
Elavgifter	1 287 594	1 013 501
Vattenavgifter	792 661	717 639
Hysesintäkter övriga objekt	143 908	109 586
Laddstolpar El-bilar	5 600	0
	20 990 333	19 474 780

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Övriga ersättningar och intäkter	26 775	11 199
Upplåtelse- och andrahandsupplåtelseavgifter	4 640	7 345
Intäkt nyckel/tagg/fjärrkontroll/	7 500	1 500
Försäkringsersättningar	0	694 490
Elprisstöd	625 548	0
	664 463	714 534

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Avfall	478 316	461 762
Bredband	270 225	272 700
Besiktningkostnader	0	10 172
El	2 265 989	2 708 079
Fastighetsskötsel	304 800	286 931
Förbrukningsinventarier	3 931	36 639
Förbrukningsmaterial	11 255	2 290
Försäkringskostnader	189 576	182 486
Garage	7 913	746 790
Hissreparationer	191 713	420 627
Hisservice/besiktning	15 460	13 284
Hyra entrémattor	46 894	41 824
Kabel-TV	220 357	189 396
Planerat underhåll	682 016	276 942
Reparationer	454 683	427 500
Serviceavtal	474 859	314 396
Självrisker	25 608	0
Snöröjning/sandning	81 803	44 206
Städkostnader	307 097	257 699
Trivselåtgärder	45 563	39 881
Trädgård/utemiljö	16 624	13 245
Vatten och avlopp	489 541	300 136
Värme	1 193 747	1 081 044
Övriga kostnader	48 263	40 124
Reparation vattenskada	37 455	3 268
Klottersanering	2 699	0
	7 866 387	8 171 421

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	866 100	866 100
Datorkommunikation	3 048	3 362
Hemsida	8 676	6 908
Föreningsgemensamma kostnader	33 023	31 749
Revisionsarvode	70 000	33 125
Ekonomisk förvaltning	179 920	180 044
Bankkostnader	1 550	1 550
Juridisk konsultation	17 212	0
Övriga poster	59 852	38 259
	1 239 381	1 161 097

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	301 322	289 080
Arvode valberedning	3 000	0
Sociala avgifter	81 116	78 638
	385 438	367 718

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	699 155 880	699 155 880
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	699 155 880	699 155 880
Ingående avskrivningar	-50 106 173	-43 114 614
Årets avskrivningar	-6 991 559	-6 991 559
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 097 732	-50 106 173
Redovisat värde mark	636 823 700	636 823 700
Utgående värde mark	636 823 700	636 823 700
Utgående redovisat värde	1 278 881 848	1 285 873 407
Taxeringsvärden byggnader	672 200 000	672 200 000
Taxeringsvärden mark	628 600 000	628 600 000
	1 300 800 000	1 300 800 000
Taxeringsvärde bostäder	1 240 000 000	1 240 000 000
Taxeringsvärde lokaler	60 800 000	60 800 000
	1 300 800 000	1 300 800 000

Not 8 Fastighetsförbättringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 101	135 101
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 101	135 101
Ingående avskrivningar	-81 710	-70 470
Årets avskrivningar	-11 240	-11 240
Utgående ackumulerade avskrivningar	-92 950	-81 710
Utgående redovisat värde	42 151	53 391

Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 135 302	868 625
Avräkningskonto förvaltare	4 413 392	4 576 990
Andra kortfristiga fordringar	0	118 188
	5 548 694	5 563 803

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	153 233	158 929
Serviceavtal	46 470	44 707
Kabel-TV	79 547	61 233
Ekonomisk förvaltning	47 379	44 674
Avgäld vattenledning	47 379	44 383
Medlemsavgift	10 730	10 730
	384 738	364 656

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Handelsbanken	4,455	2024-06-03	80 000 000	82 680 000
Handelsbanken		2023-12-01	0	67 000 000
Handelsbanken	0,650	2024-12-01	69 750 000	72 750 000
SEB	4,01	2025-12-28	32 000 000	0
SEB	4,53	2024-12-28	31 000 000	0
			212 750 000	222 430 000
Kortfristig del av långfristig skuld			180 750 000	153 680 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Årligt amortering enligt villkorsbilagor: 5 000 000 kr
Lån som förfaller inom ett år: 175 750 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	554 555	127 598
Styrelsearvoden	114 049	83 561
Sociala avgifter	38 733	29 154
Fastighetsel	230 122	408 835
Fjärrvärme	183 559	170 361
Avfallskostnader	70 746	63 776
Reparationer	111 137	45 534
Hiss reparationer	21 668	0
Vatten	140 230	124 935
Förutb hyror/avgifter, ej moms	3 089 743	3 029 062
Fastighetsskötsel	0	3 460
Förvaltningskostnader	0	1 976
Brandskyddsarbete	0	4 395
Snöröjning	18 685	0
Trivselskostnader	3 566	0
	4 576 793	4 092 647

Not 13 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	22 873	869
Erlagd ränta	-4 004 208	-2 475 832
	-3 981 335	-2 474 963

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	280 600 000	280 600 000
	280 600 000	280 600 000

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Teresa Bengtsson
Ordförande

Dejan Smiljanic
Kassör

Torbjörn Utling
Ledamot

Martin Johansson
Ledamot

Argent Hajdaraj
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

KPMG AB

Katrine Elbra
Godkänd revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Västermalmsterrassen.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-09 21:13:12

Dokumentet är undertecknat av:

 Argent Hajdaraj (19891011XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-09 08:21:01
 Dejan Smiljanic (19740513XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-08 13:32:58
 KATRINE ELBRA (19631216XXXX) Revisor	2024-05-09 21:13:11
 Carl Martin Fabian Johansson (19810115XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-08 11:07:08
 Teresa Ewa Bengtsson (19521224XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-08 10:25:07
 TORBJÖRN UTLING (19640227XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-08 10:40:23



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Västermalmsterrassen.pdf (419420 byte)

F55B6BE4CAB4341A5038E9EC125E788F4919CDA9960BFC62BE4A5C79924CB24FB8F90A8D946632763BFB
FD065FFB63066C1E4E1995E25035548AA46787387D5D

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västermalmsterrassen, org. nr 769624-1293

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västermalmsterrassen 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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

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. 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 Västermalmsterrassen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 fortlopande 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 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 överträdelse 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.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

Katrine Elbra

Godkänd revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-09 21:16:42

Dokumentet är undertecknat av:

 KATRINE ELBRA (19631216XXXX) Revisor

2024-05-09 21:16:42



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (152176 byte)

C624071DE74B0E6E045CF332CB8730BB6990B15715A98CD1CBC8A80A3624F0BD2544644626E11397327A
A59A87419DA27316BE9ADFC314C024E85E493510ED4B

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

