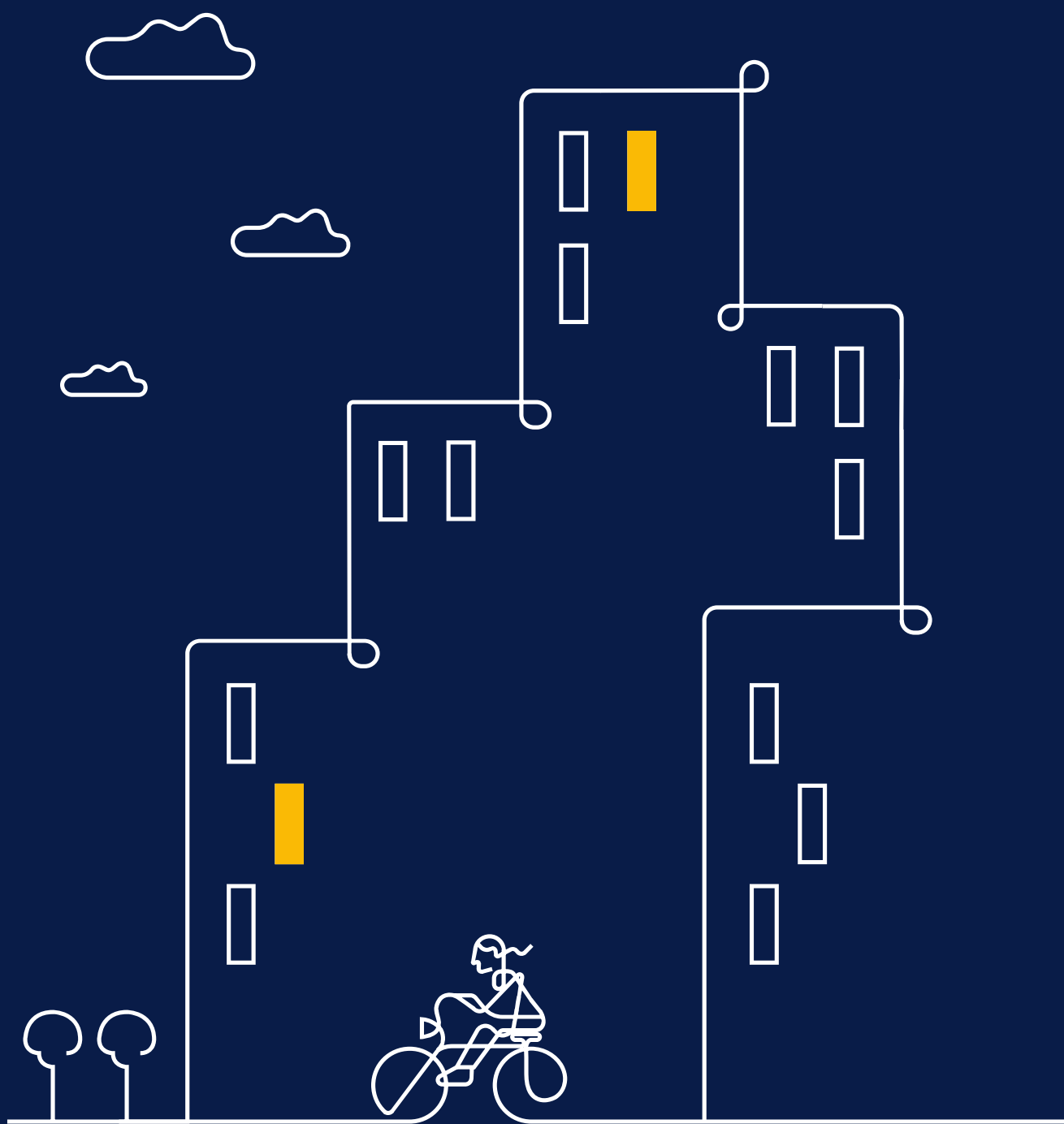




# Välkommen till årsredovisningen för Brf Västerbotten 3 och 4

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

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

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <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         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| 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. 16</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 Lidingö Kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-12-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-01 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun         |
|----------------------|---------|----------------|
| Västerbotten 3 och 4 | 2004    | Lidingö kommun |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial..

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1946 samt 1947.

Föreningen består av 1 hyreslägenhet och 20 bostadsrätter med en total bostadsyta om 1 486,5 kvm samt 1 lokal på 106 kvm och 2 garage om 25 kvm vardera. Byggnadens totalyta är 1 642,5 kvm.

Föreningen hyr ut garageutrymme på Ordenbacken 8.

### Styrelsens sammansättning

|                    |                 |
|--------------------|-----------------|
| Olivera Forsmarker | Ordförande      |
| Hans Öhrn          | Styrelseledamot |
| Jonas Hermansson   | Styrelseledamot |
| Peter Klerstad     | Styrelseledamot |
| Sören Ingman       | Styrelseledamot |

### Valberedning

Styrelsen.

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

## Revisorer

Niklas Feiff                      Revisor                      Feiff Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-25. Extra föreningsstämma kopplat till lokalomvandlingen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

## Avtal med leverantörer

|                                                |                                   |
|------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Städningen i trapphusen                        | RM Städ & Hemservice Handelsbolag |
| Serviceavtal för värmeanläggningen             | Energisparkonsult AB              |
| Serviceavtal för maskinunderhåll i tvättstugan | Söderkyl                          |
| Snöröjning och gräsklippning                   | Veterankraft                      |
| Snöröjning på tak                              | Larssons Plåt                     |
| laddning vid laddstolparna                     | InCharge                          |
| Ekonomiska förvaltningen                       | Mediator AB                       |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Genomfört underhåll:

- Sett över föreningens lån och bytt bank till SBAB.
- Arbetat för att omvandla lokalen till bostadsrätt. Genomförande av extra föreningsstämma. Möten med mäklare, entreprenörer, mm. Arbetet planeras att slutföras under första halvan av 2025.
- Stambyte i bottenplattan på Ordensbacken 6.
- Dränering runt Ordensbacken 6.
- Renovering av två röckanaler samt åtgärd av skiljeväggsfel i Ordensbacken 6.
- Löpande, mindre arbeten.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 27 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 27 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024       | 2023       | 2022      | 2021      |
|----------------------------------------------------|------------|------------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                    | 1 322 798  | 1 303 279  | 1 210 799 | 1 192 509 |
| Resultat efter fin. poster                         | -486 165   | -34 271    | -68 114   | -289 000  |
| Soliditet (%)                                      | 70         | 71         | 70        | 70        |
| Yttre fond                                         | 757 162    | 653 582    | -         | -         |
| Taxeringsvärde                                     | 42 817 000 | 42 817 000 | -         | -         |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 786        | 707        | 643       | 643       |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 85         | 77         | -         | -         |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 5 569      | 5 653      | -         | -         |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 4 857      | 4 928      | 5 004     | 5 075     |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 81         | 147        | -         | -         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 57         | 53         | -         | -         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 217        | 199        | -         | -         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 30         | 27         | -         | -         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 304        | 279        | -         | -         |
| Räntekänslighet (%)                                | 7,08       | 8,0        | -         | -         |

**Nettoomsättning** - Fr.o.m. 2024 räknas intäkter för påminnelseavgift och andrahandsuthyrning in i nyckeltalet nettoomsättning. Dessa intäkter har ej räknats in i nyckeltalet nettoomsättning år 2021-2023.

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage.

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

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för 2024 påverkas av kostnader för omvandling av lokal till bostadsrätt, stambyte i bottenplattan och ny dränering runt Ordensbacken 6. Dessa investeringar har varit nödvändiga för att säkra fastighetens långsiktiga funktion och värde. Trots förlusten förväntas dessa åtgärder ge positiva effekter på föreningens ekonomi framöver.

Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 17 235 320        | -                                            | -                               | 17 235 320        |
| Upplåtelseavgifter       | 5 215 312         | -                                            | -                               | 5 215 312         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 653 582           | 51 790                                       | 51 790                          | 757 162           |
| Balanserat resultat      | -2 585 797        | -86 061                                      | -51 790                         | -2 723 648        |
| Årets resultat           | -34 271           | 34 271                                       | -486 165                        | -486 165          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>20 484 146</b> | <b>0</b>                                     | <b>-486 165</b>                 | <b>19 997 981</b> |

Resultatdisposition

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Till föreningsstämman förfogande står följande medel:              |                   |
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -2 671 858        |
| Årets resultat                                                     | -486 165          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -51 790           |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-3 209 813</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:          |                   |
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas                            | 418 816           |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>                                     | <b>-2 790 997</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 322 798         | 1 303 339         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 24 029            | 10 204            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 346 827</b>  | <b>1 313 543</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 259 580        | -778 773          |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -116 525          | -131 249          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -6 351            | -4 995            |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -199 836          | -199 854          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 582 292</b> | <b>-1 114 870</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-235 464</b>   | <b>198 673</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 8 983             | 811               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -259 683          | -233 755          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-250 700</b>   | <b>-232 944</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-486 165</b>   | <b>-34 271</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-486 165</b>   | <b>-34 271</b>    |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12, 18 | 27 652 698 | 27 839 790 |
| Maskiner och inventarier                     | 13     | 76 506     | 89 250     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 27 729 204 | 27 929 040 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 27 729 204 | 27 929 040 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 22 727     | 45 423     |
| Övriga fordringar                            | 14     | 2 648      | 89 538     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15     | 32 246     | 25 280     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 57 621     | 160 241    |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               |        | 614        | 794 952    |
| SBC klientmedel i SHB                        |        | 683 347    | 73 344     |
| Summa kassa och bank                         |        | 683 961    | 868 296    |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 741 581    | 1 028 537  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 28 470 785 | 28 957 577 |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 22 450 632        | 22 450 632        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 757 162           | 653 582           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>23 207 794</b> | <b>23 104 214</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -2 723 648        | -2 585 797        |
| Årets resultat                               |        | -486 165          | -34 271           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-3 209 813</b> | <b>-2 620 068</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>19 997 981</b> | <b>20 484 146</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 2 000 000         | 0                 |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>2 000 000</b>  | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 5 977 353         | 8 094 683         |
| Leverantörsskulder                           |        | 286 316           | 200 277           |
| Skatteskulder                                |        | 4 137             | 52 200            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 0                 | 6 000             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 204 998           | 120 271           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>6 472 804</b>  | <b>8 473 431</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>28 470 785</b> | <b>28 957 577</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024            | 2023            |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                 |                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-235 464</b> | <b>198 673</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                 |                 |
| Årets avskrivningar                                                             | 199 836         | 199 854         |
|                                                                                 | <b>-35 628</b>  | <b>398 527</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 8 983           | 811             |
| Erlagd ränta                                                                    | -252 320        | -231 949        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-278 966</b> | <b>167 389</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                 |                 |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 102 620         | -83 846         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 109 340         | 3 203           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-67 006</b>  | <b>86 745</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                 |                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>        | <b>0</b>        |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                 |                 |
| Amortering av lån                                                               | -117 330        | -123 996        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-117 330</b> | <b>-123 996</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-184 336</b> | <b>-37 251</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>868 296</b>  | <b>905 547</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>683 961</b>  | <b>868 296</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Västerbotten 3 och 4 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                |               |
|----------------|---------------|
| Byggnad        | 0,67 - 5,88 % |
| Installationer | 9,98 %        |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                           | 2024             | 2023             |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder      | 1 114 116        | 1 012 836        |
| Årsavgifter övriga objekt | 11 880           | 10 800           |
| Hysesintäkter bostäder    | 86 484           | 81 588           |
| Hysesintäkter lokaler     | 0                | 115 565          |
| Hysesintäkter garage      | 38 000           | 24 000           |
| Hysesintäkter p-plats     | 50 276           | 43 320           |
| Hysesintäkter förråd      | 4 356            | 3 960            |
| El                        | 0                | 11 210           |
| Laddbox                   | 250              | 0                |
| Elintäkter laddstolpe     | 17 317           | 0                |
| Påminnelseavgift          | 120              | 60               |
| Öres- och kronutjämning   | -0               | 0                |
| <b>Summa</b>              | <b>1 322 798</b> | <b>1 303 339</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2024          | 2023          |
|-----------------|---------------|---------------|
| Övriga intäkter | 24 029        | 10 204        |
| <b>Summa</b>    | <b>24 029</b> | <b>10 204</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                | 2024           | 2023           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal    | 2 125          | 2 001          |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 17 513         | 35 629         |
| Städning enligt avtal          | 68 642         | 72 214         |
| Sotning                        | 0              | 6 206          |
| Besiktningar                   | 8 663          | 0              |
| Serviceavtal                   | 19 223         | 14 069         |
| Förbrukningsmaterial           | 2 136          | 0              |
| <b>Summa</b>                   | <b>118 302</b> | <b>130 118</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                    | 2024          | 2023         |
|--------------------|---------------|--------------|
| Reparationer       | 39 944        | 8 733        |
| Mark/gård/utemiljö | 47 833        | 0            |
| <b>Summa</b>       | <b>87 777</b> | <b>8 733</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                      | 2024           | 2023          |
|----------------------|----------------|---------------|
| Underhåll av byggnad | 418 816        | 35 951        |
| <b>Summa</b>         | <b>418 816</b> | <b>35 951</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 93 649         | 86 736         |
| Uppvärmning             | 355 777        | 326 980        |
| Vatten                  | 49 611         | 44 953         |
| Sophämtning/renhållning | 33 413         | 33 323         |
| <b>Summa</b>            | <b>532 450</b> | <b>491 992</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 33 988         | 33 847         |
| Kabel-TV               | 17 847         | 28 593         |
| Fastighetsskatt        | 50 400         | 49 539         |
| <b>Summa</b>           | <b>102 235</b> | <b>111 979</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                                    | 2024           | 2023           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Juridiska åtgärder                                 | 0              | 40 500         |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 11 468         | 0              |
| Revisionsarvoden extern revisor                    | 24 250         | 19 875         |
| Förvaltningsarvode enl avtal                       | 53 856         | 55 881         |
| Korttidsinventarier                                | 0              | 599            |
| Administration                                     | 26 951         | 14 394         |
| <b>Summa</b>                                       | <b>116 525</b> | <b>131 249</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2024         | 2023         |
|---------------------|--------------|--------------|
| Styrelsearvoden     | 4 995        | 4 995        |
| Arbetsgivaravgifter | 1 356        | 0            |
| <b>Summa</b>        | <b>6 351</b> | <b>4 995</b> |

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2024           | 2023           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 258 641        | 233 755        |
| Dröjsmålsränta                     | 22             | 0              |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 1 020          | 0              |
| <b>Summa</b>                       | <b>259 683</b> | <b>233 755</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 29 994 017        | 29 857 834        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>29 994 017</b> | <b>29 857 834</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -2 154 227        | -1 830 940        |
| Årets avskrivning                             | -187 092          | -187 104          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-2 341 319</b> | <b>-2 018 044</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>27 652 698</b> | <b>27 839 790</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>11 037 322</i> | <i>11 037 322</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 22 372 000        | 22 273 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 20 445 000        | 20 445 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>42 817 000</b> | <b>42 817 000</b> |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER      | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                 |                 |
| Ingående                              | 353 827         | 353 827         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>353 827</b>  | <b>353 827</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                 |                 |
| Ingående                              | -264 577        | -251 827        |
| Avskrivningar                         | -12 744         | -12 750         |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-277 321</b> | <b>-264 577</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>76 506</b>   | <b>89 250</b>   |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR      | 2024-12-31   | 2023-12-31    |
|--------------------------------|--------------|---------------|
| Skattekonto                    | 401          | 49 205        |
| Övriga kortfristiga fordringar | 2 247        | 40 333        |
| <b>Summa</b>                   | <b>2 648</b> | <b>89 538</b> |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader   | 13 750        | 14 660        |
| Förutbet försäkr premier | 11 678        | 10 620        |
| Förutbet kabel-TV        | 5 979         | 0             |
| Upplupna intäkter        | 839           | 0             |
| <b>Summa</b>             | <b>32 246</b> | <b>25 280</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek          | -                        | -                       | -                   | 2 958 000           |
| Stadshypotek          | -                        | -                       | -                   | 300 000             |
| Stadshypotek          | -                        | -                       | -                   | 3 836 683           |
| Stadshypotek          | -                        | -                       | -                   | 1 000 000           |
| SBAB                  | 2025-12-03               | 2,99 %                  | 2 000 000           | -                   |
| SBAB                  | 2025-12-02               | 3,41 %                  | 2 000 000           | -                   |
| SBAB                  | 2025-12-02               | 3,41 %                  | 1 977 353           | -                   |
| SBAB                  | 2026-11-09               | 2,85 %                  | 2 000 000           | -                   |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>7 977 353</b>    | <b>8 094 683</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | -5 977 353          | -8 094 683          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 357 353 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                               | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader            | 4 500          | 0              |
| Uppl kostnad Städning entrepr | 5 200          | 0              |
| Uppl kostn el                 | 9 121          | 0              |
| Uppl kostnad Värme            | 48 474         | 0              |
| Uppl kostn räntor             | 20 335         | 0              |
| Upplu kostnad förvaltning     | 4 488          | 0              |
| Uppl ränta bokslut            | 0              | 12 972         |
| Förutbet hyror/avgifter       | 112 880        | 107 299        |
| <b>Summa</b>                  | <b>204 998</b> | <b>120 271</b> |

### NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 20 212 000        | 20 212 000        |
| <b>Summa</b>         | <b>20 212 000</b> | <b>20 212 000</b> |

### NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Lidingö Kommun

---

Hans Öhrn  
Styrelseledamot

---

Jonas Hermansson  
Styrelseledamot

---

Olivera Forsmarker  
Ordförande

---

Peter Klerstad  
Styrelseledamot

---

Sören Ingman  
Styrelseledamot

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

---

Niklas Feiff  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.03.2025 08:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 21.03.2025 08:37

DOCUMENT ID:

ByWRmP55h1l

ENVELOPE ID:

rJA7vq921l-ByWRmP55h1l

DOCUMENT NAME:

Brf Västerbotten 3 och 4, 769607-8059 - Årsredovisning 2024.pdf  
18 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                 | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. Jonas Patric Hermansson<br>hermannsson.jonas@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 23.03.2025 07:38<br>21.03.2025 16:38 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 188.151.204.162 |
| 2. Peter Mikael Klerstad<br>peter@klerstad.se             | Signed<br>Authenticated | 23.03.2025 08:18<br>23.03.2025 07:04 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.84.252   |
| 3. OLIVERA FORSMARKER<br>olivera.forsmarker@gmail.com     | Signed<br>Authenticated | 23.03.2025 09:25<br>23.03.2025 09:24 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 188.151.197.249 |
| 4. Sören Anders Ingman<br>soren.ingman@lidingo.se         | Signed<br>Authenticated | 23.03.2025 10:44<br>21.03.2025 08:45 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 194.22.4.101    |
| 5. HANS ÖHRN<br>hansohrn@hotmail.com                      | Signed<br>Authenticated | 23.03.2025 14:27<br>23.03.2025 14:26 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.185.42.109   |
| 6. NIKLAS FEIFF<br>niklas.feiff@feiff.se                  | Signed<br>Authenticated | 24.03.2025 08:07<br>24.03.2025 08:06 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 217.13.237.18   |

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

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Västerbotten 3 och 4

Org.nr 769607-8059

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Västerbotten 3 och 4 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Västerbotten 3 och 4 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

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

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.03.2025 08:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.03.2025 08:37

DOCUMENT ID:

SkQA7wc92kx

ENVELOPE ID:

B1eRQD9qnJe-SkQA7wc92kx

DOCUMENT NAME:

Brf Västerbotten 3&4 Revisionsberättelse 2024-12-31.pdf  
3 pages

## Activity log

| RECIPIENT             | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS           |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. NIKLAS FEIFF       |  Signed | 24.03.2025 08:06 | eID    | Swedish BankID    |
| niklas.feiff@feiff.se | Authenticated                                                                            | 24.03.2025 08:06 | Low    | IP: 217.13.237.18 |

\* 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