



Välkommen till årsredovisningen för Brf Västgötagatan 22

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2015-05-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MALLEN 7	1937	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1937

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 1 229 kvm, 2 lokaler om 51 kvm och ett garage om 270 kvm. Byggnadernas totalyta är 1548 kvm.

Styrelsens sammansättning

Leif Henriksson	Ordförande
Oskar Andersson	Kassör
Kim Adeholm	Sekreterare
Staffan Nelsson	Fastighetsansvarig
Thérèse Sundström	Styrelseledamot
Lars Bjursten	Suppleant
Christian Gustavsson	Suppleant

Valberedning

Daniel Edin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av - ledamöterna.

Revisorer

Fredrik Åborg Revisor MTRRevision
Hannes Buckard Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2023 ● OVK-besiktning
● Byte av stamventiler
● Installation av tryckstegringspump

2022 ● Byte av avfallskärl

2021 ● Stamspolning

Planerade underhåll

2028 ● Besiktning OVK
● Stamspolning

2027 ● Målning balkonger (tidpunkt ej bestämd)
● Byte styr och reglerenhet + ställdon (tidpunkt ej bestämd)
● Rensning Ventkanaler (tidpunkt ej bestämd)

2026 ● Renovering hissorg (tidpunkt ej bestämd)
● Byte avloppsluftning till taket (tidpunkt ej bestämd)
● Byte service-central el (tidpunkt ej bestämd)

2025 ● Målning fasad & staket (tidpunkt inte bestämd)

2024 ● Fönsterrenovering
● Undersöka & renovera stammar i källaren
● Målning av trapphus & betonggolv (tidpunkt inte bestämd)

Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning Jensen drift och underhåll
Ekonomisk förvaltning SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes i April 2023 med 25%. Dessutom amorterades 100 000kr utöver de 50 000kr som amorteras årligen. Dvs. 150 000kr amorterades totalt under året.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 25%.

Förändringar i avtal

Vi har sett över avtalet med Jensen - och vi har kommit överens om ett nytt avtal.

Övriga uppgifter

En vattenskada drabbade en av lägenheterna i huset, men den är nu åtgärdad. Därutöver installerades en tryckstegringspump för att förbättra vattentrycket för de som bor längre upp i huset. Sedan byttes även stamventiler.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 49 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 417 913	1 217 749	1 209 975	1 209 285
Resultat efter fin. poster	-260 210	-6 122	-260 901	113 697
Soliditet (%)	65	65	65	66
Yttre fond	1 413 080	1 287 080	1 161 080	1 035 080
Taxeringsvärde	57 898 000	57 898 000	41 841 000	41 841 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	782	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	58,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	8 594	8 716	8 747	8 747
Skuldsättning per kvm totalyta	6 823	6 920	6 944	6 944
Sparande per kvm totalyta	85	169	4	246
Elkostnad per kvm totalyta, kr	77	101	73	43
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	116	129	130	87
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	42	38	31
Energikostnad per kvm totalyta	237	272	240	161
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,22	-	-	-
Räntekänslighet (%)	10,98	-	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet om ca -260k SEK beror till stor del på tillfälliga underhållskostnader om ca -239k SEK men även ökade räntekostnader.

Underhållet innefattar bland annat nedan: Installation av tryckstegringspump - innebar en kostnad om ca 125 000kr. Byte av stamventiler - innebar en kostnad om ca 18 000kr + 72 000kr. Vattenskada - innebar en kostnad på ca 24 000kr för föreningen.

Förlusten bedöms inte ha en stor inverkan på föreningens möjlighet att fullgöra sina ekonomiska antaganden - då den bedöms vara av tillfällig karaktär.

För att säkra sina ekonomiska antaganden framgent ser föreningen kontinuerligt över sina kostnader och intäkter. För att öka intäkterna har avgifterna höjts 2023 och 2024. Det fulla resultatet av detta kommer man se först 2025 då avgifterna höjts i Mars/April.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	22 360 554	-	-	22 360 554
Fond, yttre underhåll	1 287 080	-	126 000	1 413 080
Balanserat resultat	-2 381 450	-6 122	-126 000	-2 513 573
Årets resultat	-6 122	6 122	-260 210	-260 210
Eget kapital	21 260 061	0	-260 210	20 999 851

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 387 572
Årets resultat	-260 210
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-126 000
Totalt	-2 773 782

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	125 073
Balanseras i ny räkning	-2 648 709

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 417 913	1 217 749
Övriga rörelseintäkter	3	217 017	172 280
Summa rörelseintäkter		1 634 930	1 390 029
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 093 501	-761 527
Övriga externa kostnader	9	-133 202	-132 834
Personalkostnader	10	-82 663	-83 404
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-267 072	-267 074
Summa rörelsekostnader		-1 576 438	-1 244 839
RÖRELSERESULTAT		58 492	145 190
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 501	5 758
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-342 204	-157 071
Summa finansiella poster		-318 703	-151 313
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-260 210	-6 122
ÅRETS RESULTAT		-260 210	-6 122

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 14, 16	30 489 135	30 756 207
Summa materiella anläggningstillgångar		30 489 135	30 756 207
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 489 135	30 756 207
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		50 846	47 073
Övriga fordringar	13	1 094 379	1 170 257
Summa kortfristiga fordringar		1 145 225	1 217 330
Kassa och bank			
Kassa och bank		651 037	697 794
Summa kassa och bank		651 037	697 794
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 796 262	1 915 123
SUMMA TILLGÅNGAR		32 285 397	32 671 330

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 360 554	22 360 554
Fond för yttre underhåll		1 413 080	1 287 080
Summa bundet eget kapital		23 773 634	23 647 634
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 513 573	-2 381 450
Årets resultat		-260 210	-6 122
Summa fritt eget kapital		-2 773 783	-2 387 573
SUMMA EGET KAPITAL		20 999 851	21 260 061
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	2 914 648	2 970 982
Summa långfristiga skulder		2 914 648	2 970 982
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 647 601	7 741 267
Leverantörsskulder		43 040	46 598
Skatteskulder		153 848	146 598
Övriga kortfristiga skulder		212 865	211 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	313 544	294 762
Summa kortfristiga skulder		8 370 898	8 440 287
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 285 397	32 671 330

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	58 492	145 190
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	267 072	267 074
	325 564	412 264
Erhållen ränta	23 501	5 758
Erlagd ränta	-324 848	-146 215
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	24 218	271 807
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-37 599	-135 118
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	6 921	52 107
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 460	188 796
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-150 000	-37 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-150 000	-37 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-156 460	151 296
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 771 960	1 620 664
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 615 500	1 771 960

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Västgötagatan 22 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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	0,5 - 5 %
Fastighetsförbättringar	5 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	963 613	811 492
Hysesintäkter lokaler, moms	78 816	90 402
Hysesintäkter garage, moms	350 676	316 342
Deb. fastighetskatt, moms	19 296	0
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-6 040
Pantsättningsavgift	1 575	5 555
Överlåtelseavgift	3 939	0
Öres- och kronutjämning	-2	-1
Summa	1 417 913	1 217 749

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	28 407	0
Övriga intäkter	0	20
Försäkringsersättning	136 410	0
Återbäring försäkringsbolag	52 200	172 260
Summa	217 017	172 280

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	41 707	44 838
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 893	10 829
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	1 636
Städning enligt avtal	29 940	24 272
Städning utöver avtal	0	1 589
Hissbesiktning	0	3 262
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	14 906	0
Brandskydd	12 631	5 964
Bevakning	4 461	0
Myndighetstillsyn	4 461	0
Gårdkostnader	838	398
Gemensamma utrymmen	0	1 017
Sophantering	1 366	0
Snöröjning/sandning	5 078	0
Serviceavtal	5 103	9 065
Mattvätt/Hyrmattor	7 935	2 177
Förbrukningsmaterial	6 473	0
Summa	140 792	105 048

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyseslokaler	5 000	0
Tvättstuga	10 968	0
Dörrar och lås/porttele	15 782	2 855
VVS	89 142	14 532
Ventilation	0	1 138
Elinstallationer	12 697	2 346
Hissar	2 061	29 147
Balkonger/altaner	0	5 038
Vattenskada	159 623	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	9 859
Summa	295 273	64 915

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	125 073	0
Summa	125 073	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	119 272	156 638
Uppvärmning	180 244	200 100
Vatten	67 842	64 463
Sophämtning/renhållning	30 654	42 867
Summa	398 013	464 068

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	44 347	41 060
Kabel-TV	11 820	10 771
Fastighetsskatt	78 184	75 664
Summa	134 351	127 495

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	20
Revisionsarvoden extern revisor	35 664	37 129
Styrelseomkostnader	0	427
Fritids och trivselkostnader	1 025	0
Föreningskostnader	3 583	10 983
Förvaltningsarvode enl avtal	63 259	61 464
Överlåtelsekostnad	5 491	0
Pantsättningskostnad	788	0
Administration	12 772	14 589
Konsultkostnader	4 915	3 083
Föreningsavgifter	5 705	5 139
Summa	133 202	132 834

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	65 000	65 000
Arbetsgivaravgifter	17 663	18 404
Summa	82 663	83 404

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	342 178	155 437
Dröjsmålsränta	26	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	1 634
Summa	342 204	157 071

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 064 078	34 064 078
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 064 078	34 064 078
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 307 871	-3 040 797
Årets avskrivning	-267 072	-267 074
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 574 943	-3 307 871
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 489 135	30 756 207
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 287 848</i>	<i>11 287 848</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 898 000	17 898 000
Taxeringsvärde mark	40 000 000	40 000 000
Summa	57 898 000	57 898 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	124 389	90 563
Klientmedel	0	162 782
Övriga kortfristiga fordringar	5 527	5 527
Transaktionskonto	144 434	0
Borgo räntekonto	820 029	911 385
Summa	1 094 379	1 170 257

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-01-28	4,59 %	412 500	462 500
Swedbank	2026-04-24	1,33 %	2 970 982	2 970 982
Swedbank	2024-01-28	4,59 %	1 000 000	1 000 000
Swedbank	2024-02-28	4,56 %	3 264 119	3 364 119
Swedbank	2026-04-24	3,64 %	2 914 648	2 914 648
Summa			10 562 249	10 712 249
Varav kortfristig del			1 412 500	7 741 267

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 312 249 kr.

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

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	5 292	0
Uppl kostn el	16 035	34 324
Uppl kostnad Värme	27 722	25 968
Uppl kostn räntor	41 108	23 752
Uppl kostn vatten	10 541	10 355
Uppl kostnad Sophämtning	0	7 386
Uppl kostnad arvoden	65 000	65 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	20 423	20 423
Förutbet hyror/avgifter	127 423	107 554
Summa	313 544	294 762

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	15 700 000	15 700 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna kommer höjas med 5% från och med Mars 2024 för att hantera kostnadsökningar, säkra utrymme för renoveringar och trygga föreningens ekonomi långsiktigt. Vi planerar därutöver att uppdatera avtalet med SBC. Se planerade åtgärder och underhållsplanen för mer information.

Underskrifter

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

Stockholm

Kim Adeholm
Sekreterare

Leif Henriksson
Ordförande

Oskar Andersson
Kassör

Staffan Nelsson
Fastighetsansvarig

Thérèse Sundström
Styrelseledamot

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

Fredrik Åborg
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Västgötagatan 22

Org.nr 769606-6534

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Västgötagatan 22 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 revisionssed 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 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 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 Västgötagatan 22 för räkenskapsåret 2023 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.

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor