

**BRF KAPRIFOLEN I VÄSTERÅS**  
**Org nr 778500-1434**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-04-25 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Mattias Bramming	Ordförande	2025
Patrik Åckander	Vice ordförande	2024
Elionor Schmidt	Sekreterare	2025
Roine Lundgren	Ledamot	2025
Mikael Rodin	Ledamot	2024
Kerstin Broberg	Suppleant	2024
Ing-Marie Eriksson	Suppleant	2024
Gaspara Ciza	Suppleant	2024

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-01. Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

Till valberedning valdes Torsten Lund (sammankallande) och Veronica Thyr.

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

Föreningsstämman reserverade 110 000 kr i fast arvode till styrelsen samt 500 kr i mötesarvode för ordinarie ledamöter och suppleanter, total bokförd kostnad 155 500 kr. Timarvode för förlorad arbetsförtjänst, beslutades till 300 kr per timme. Det finns upptaget totalt 3 000 kr för arbeten och möten med leverantörer. Till valberedningen beslutades om ett arvode på totalt 4 000 kr.

Föreningen äger fastigheterna Kaprifolen 107-108 i Västerås. Bostadshuset innehåller 152 lägenheter i 19 bostadshus fördelade enligt följande:

22 st 2 rum och kök 70 m<sup>2</sup>  
52 st 3 rum och kök 88,5-90 m<sup>2</sup>  
54 st 4 rum och kök 103-105 m<sup>2</sup>  
24 st 5 rum och kök 121,5 m<sup>2</sup>

Nybyggnadsår 1982, värdeår 1982. 1 st lokal, 20 st förråd, 82 st garage, varav 1 används av föreningen, och 99 st p-platser. Total boyta 14 725 m<sup>2</sup>.

Under räkenskapsåret har tretton st bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i LF Bergslagen. Fastighetsförsäkringen innefattar bland annat brand, vattenskada, inbrott och styrelseansvar. Dessutom ingår fullserviceavtal för skadedjur. Föreningen har även tecknat ett bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar. Observera att medlemmen, precis som tidigare, måste teckna egen hemförsäkring.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2032.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning. Föreningen har ett avtal med HJT Service AB om fastighetsskötsel. Det finns ett avtal Avarn Security AB gällande bevakning.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

- Grävt dränering mellan husen 2 och 3.
- Panelbyte på vissa garagelängor där panelen varit dålig.
- Utbyte av ytterdörrar i vissa lägenheter där dörrar inte har gått att laga.
- Alla avlopp har spolats.
- Besiktningar av alla lägenheter utförd av Anticimex enligt avtal.
- Besiktning av rör och ventiler under trapporna i lägenheterna på markplan.
- Nytt avtal med Norrsson för diverse snickeriarbeten och ytterdörrsreparationer.
- Skrivit avtal med Avarn störningsjour.
- Digital underhållsplan har införskaffats genom MBF.
- Elavtalet gick ut i somras och nu har vi rörligt elavtal.
- Uppmätning av fiberledning.
- Tecknat avtal med Recovery för spolning av avlopp.
- MBF har utfört en allmän besiktning av området.
- Kapat ned ett sjukt träd.
- HJT har börjat rensa upp bland planteringarna på området.
- Styrelsen har beslutat om att höja avgifterna med 5 % inför 2024.

**Flerårsöversikt**

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	9 810 832	9 794 520	9 776 736	9 496 849
Resultat efter finansiella poster	kr	1 326 293	-1 046 366	-1 157 758	1 116 163
Soliditet	%	12	11	12	13
Likviditet	%	378	340	349	377
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	628	628	628	610
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	628			
Skuldsättning per kvm	kr	4 650	4 698	4 745	4 793
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	4 992	5 044	5 095	5 146
Energikostnad per kvm	kr	149	141	141	129
Räntekänslighet (grundavgift)	%	7,9	8,0	8,1	8,4
Räntekänslighet (total avgift)	%	7,9			
Sparande per kvm	kr	200	209	246	238
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	93,88			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

INFORMATION: Jämförelseåren; Nyckeltalen för år 2020-2022 är ej justerade enligt vägledning till BFNAR 2023:1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Föreningens skuldsättning är på en låg nivå.

**Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-Fond för yttre</u>		<u>Balanserat</u>	<u>Årets</u>
		<u>avgift</u>	<u>underhåll</u>	<u>resultat</u>	<u>resultat</u>
Ingående balans	2 207 400	0	3 232 158	4 663 269	-1 046 366
Reservering till yttre fond			2 250 000	-2 250 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-3 392 879	3 392 879	
Balansering av föregående års resultat				-1 046 366	1 046 366
Årets resultat					1 326 293
Belopp vid årets utgång	2 207 400	0	2 089 279	4 759 782	1 326 293

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	4 759 782
Årets resultat	1 326 293
	<hr/>
	6 086 075

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	2 250 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-916 252
I ny räkning balanseras	4 752 327
	<hr/>
	6 086 075

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	1 326 293
Dispositioner	-1 333 748
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-7 455

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	3 423 027
---	-----------

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	9 810 832	9 794 520
Övriga rörelseintäkter		41 059	41 625
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 851 891</b>	<b>9 836 145</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-5 052 664	-4 959 362
Periodiskt underhåll	5	-916 252	-3 392 879
Övriga externa kostnader	6	-276 637	-265 418
Arvoden och personalkostnader	7	-259 605	-235 523
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-962 345	-962 345
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 467 503</b>	<b>-9 815 527</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 384 388</b>	<b>20 618</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	399 667	268 798
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 457 762	-1 335 782
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 058 095</b>	<b>-1 066 984</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 326 293</b>	<b>-1 046 366</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 326 293</b>	<b>-1 046 366</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		1 326 293	-1 046 366
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		916 252	3 392 879
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-2 250 000	-2 250 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-7 455</b>	<b>96 513</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	75 897 514	76 859 859
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>75 897 514</u>	<u>76 859 859</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		15 200	15 200
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>15 200</u>	<u>15 200</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>75 912 714</b>	<b>76 875 059</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1	81
Övriga fordringar	10	11 028	51
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		596 582	557 949
MBF Klientmedel i Handelsbanken		9 201 474	7 502 516
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>9 809 085</u>	<u>8 060 597</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		18 775	12 068
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>18 775</u>	<u>12 068</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 827 860</b>	<b>8 072 665</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>85 740 574</b>	<b>84 947 724</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 207 400	2 207 400
Fond för yttre underhåll		2 089 279	3 232 158
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>4 296 679</u>	<u>5 439 558</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 759 782	4 663 269
Årets resultat		1 326 293	-1 046 366
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>6 086 075</u>	<u>3 616 903</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 382 754</b>	<b>9 056 461</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	72 755 550	64 108 337
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>72 755 550</b>	<b>64 108 337</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	758 500	10 164 213
Leverantörsskulder		425 989	375 146
Skatteskulder		19 031	13 195
Övriga skulder	13	42 658	48 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 356 092	1 181 798
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 602 270</b>	<b>11 782 926</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>85 740 574</b>	<b>84 947 724</b>



**Kassaflödesanalys**

**2023-01-01**      **2022-01-01**  
**-2023-12-31**      **-2022-12-31**

**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat före finansiella poster      2 384 388      20 618  
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm      962 345      962 345

Erhållen ränta      186 867      48 227  
Erhållna utdelningar      212 800      220 571  
Erlagd ränta      -1 457 762      -1 335 782

**2 288 638**      **-84 021**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar      -49 530      -124 856  
Ökning/minskning leverantörsskulder      50 843      -217 233  
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder      174 214      -35 297

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**      **2 464 165**      **-461 407**

**Investeringsverksamheten**

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**      **0**      **0**

**Finansieringsverksamheten**

Amortering av skuld      -758 500      -758 500

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**      **-758 500**      **-758 500**

**Årets kassaflöde**      **1 705 665**      **-1 219 907**

**Likvida medel vid årets början**      **7 514 584**      **8 734 491**

**Likvida medel vid årets slut**      **9 220 249**      **7 514 584**

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### *Intäktsredovisning*

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

#### *Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

#### *Avskrivningar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,61%.

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparat ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparat ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

*Kassaflöde*

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

**Not 2      Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 3      Nettoomsättning**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	9 249 096	9 249 096
Hyror parkering	525 090	525 240
Övriga hyresintäkter	30 912	30 912
Övrig momspliktig intäkt	9 498	15 566
Övriga intäkter	26 538	5 000
Återförda reserveringar	3 000	0
<b>Brutto</b>	<b>9 844 134</b>	<b>9 825 814</b>
Hyresförluster vakanser parkering	-7 040	-3 840
Övriga vakanser hyresförluster	-26 262	-27 454
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>9 810 832</u></b>	<b><u>9 794 520</u></b>

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv, bredband och telefoni för föreningens medlemmar.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	442 664	412 192
Reparationer, löpande underhåll	728 849	634 765
Elavgifter	151 430	131 426
Uppvärmning	1 758 967	1 685 492
Vatten och avlopp	442 422	420 134
Renhållning	333 866	341 663
Försäkringar	383 994	283 928
Kabel-TV / Internet	537 014	786 944
Fastighetsavgift/fastighetskatt	273 458	262 818
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>5 052 664</u></b>	<b><u>4 959 362</u></b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arbete dörrar	554 081	0
Besiktning rör och ventiler	33 350	0
Målning farthinder	24 456	0
Dränering	78 589	0
Arbete garage	77 380	0
Byte panel och vindskivor	124 621	756 332
Underhåll häng- och stuprännor	23 775	43 800
Asfaltering	0	48 222
Iordningsställande gräsytor	0	81 023
Utvändig målning	0	1 689 065
Upprustning gården	0	543 448
Besiktning och åtgärder elanläggning	0	78 746
Stampolning	0	152 243
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>916 252</u></b>	<b><u>3 392 879</u></b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	4 828	0
Förbrukningsinventarier	0	5 447
Kontorsmaterial	0	1 199
Kommunikation	2 778	1 541
Revision	38 750	17 200
Föreningsmöten	6 653	9 865
Ekonomisk och administrativ förvaltning	186 100	183 615
Övriga förvaltningskostnader	36 528	15 487
Konsultarvoden	0	30 063
Medlems- och föreningsavgifter	1 000	1 000
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>276 637</u></b>	<b><u>265 417</u></b>

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	172 000	155 500
Arvode övrigt	5 600	7 000
Lönekostnader	24 060	20 080
Sociala kostnader	57 945	52 943
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>259 605</u></b>	<b><u>235 523</u></b>

**Not 8 Finansiella intäkter**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	186 286	47 571
Övriga ränteintäkter	581	656
Utdelning MBF	212 800	182 400
Utdelning LF Berglagen	0	38 171
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>399 667</u></b>	<b><u>268 798</u></b>

## Upplysningar till balansräkningen

## Not 9 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	59 732 814	59 732 814
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 732 814	59 732 814
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 431 945	-20 469 600
Årets avskrivningar	-962 345	-962 345
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 394 290	-21 431 945
Utgående planenligt värde	<u>37 338 524</u>	<u>38 300 869</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	38 558 990	38 558 990
Utgående planenligt värde	38 558 990	38 558 990
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>75 897 514</u></b>	<b><u>76 859 859</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	104 500 000	104 500 000
Taxeringsvärde mark	30 693 000	30 693 000
	<u>135 193 000</u>	<u>135 193 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	132 000 000	132 000 000
Lokaler	3 193 000	3 193 000
	<u>135 193 000</u>	<u>135 193 000</u>

## Not 10 Övriga fordringar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	11 028	51
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>11 028</u></b>	<b><u>51</u></b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SBAB	1,21	2026-09-25	3 629 100
Swedbank Hypotek	2,57	2027-03-24	15 338 612
Swedbank Hypotek	1,46	2026-12-22	2 520 000
Swedbank Hypotek	2,09	2025-01-24	11 290 625
Swedbank Hypotek	3,50	2026-01-23	9 405 713
Swedbank Hypotek	1,39	2030-01-25	12 512 500
Swedbank Hypotek	1,30	2030-05-24	18 817 500
Summa skulder till kreditinstitut			73 514 050
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-758 500
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			72 755 550
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			69 721 550

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	80 902 000	80 902 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>80 902 000</b>	<b>80 902 000</b>

**Not 13 Övriga skulder**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Personalens källskatt	537	516
Sociala avgifter	562	540
Avsättning medlemmarnas reparationsfond	40 247	44 518
Övriga kortfristiga skulder	0	3 000
Skulder till MBF	1 312	0
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>42 658</u></b>	<b><u>48 574</u></b>

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Mattias Bramming  
Ordförande

Patrik Åckander

Elionor Schmidt

Mikael Rodin

Roine Lundgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Marie Lundin  
Auktoriserad revisor



# Deltagare

## MATTIAS BRAMMING Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Everth Mattias Bramming

Mattias Bramming

2024-03-19 18:04:23 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 213.102.91.51

## PATRIK ÅCKANDER Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PATRIK CARL LARZ  
ÅCKANDER

Patrik Åckander

2024-03-19 18:02:55 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 188.149.143.183

## ELIONOR SCHMIDT Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: CARIN LINNÉA ELIONOR  
SCHMIDT

Elionor Schmidt

2024-03-19 18:05:04 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 188.149.248.179

## ROINE LUNGGREN Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROINE LUNGGREN

Roine Lundgren

2024-03-19 18:08:40 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 188.149.146.2

## MIKAEL RODIN Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Anders Mikael Rodin

Mikael Rodin

2024-03-20 07:10:04 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 104.28.31.63

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-03-26 09:30:31 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Datum

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.101

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kaprifolen i Västerås, org.nr 778500-1434

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kaprifolen i Västerås för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 4 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred 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 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 av Bostadsrättsföreningen Kaprifolen i Västerås för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggande 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Marie Lundin  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**MARIE LUNDIN** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

***2024-03-26 09:30:46 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.101