



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Västra Storgatan 3



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Västra Storgatan 3 med säte i Kristianstad org.nr. 769635-1787 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Kristianstad kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Krstd Hovrätten 3	2018-01-01	1980

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göinge-Kristianstad. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 281
Totalt 18 objekt		1 281

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 2 rok, 4 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Emilia Göransson	Ordförande
Felix Bengtsson	Ledamot
Hanna Svanström	Ledamot
Carl-Henrik Nilsson	Ledamot
Olle Öman	Suppleant
Agnes Bengtsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Emilia Göransson, Felix Bengtsson, Hanna Svanström, Olle Öman och Agnes Bengtsson.



Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Emilia Göransson, Felix Bengtsson, Hanna Svanström och Carl-Henrik Nilsson.

Revisorer har varit: Johan Törnquist vald av föreningen.

Valberedning har varit: Alexandra Bengtsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-08-29. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-15.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Vattenfall, elavtal

C4 Energi, uppvärmning med fjärrvärme.

C4 Energi, fiber

HSB Skåne, ekonomisk- och teknisk förvaltning

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Målning av tak och installation av fiber
2020	Dränering av källare
2019	Installation av portkod

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024-2025	Undersöker möjligheten till underhåll av fasad (baksida).
2025	Undersöka möjligheten till renovering/restaurering av trappa.
2027-2028	Undersöker möjligheten till byte av radiatorer.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	113	111	239	85	166
Skuldsättning, kr/kvm	10 912	11 113	11 314	11 429	11 522
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 912	11 113	11 314	11 429	11 522
Räntekänslighet, %	14	15	17	17	15
Energikostnad, kr/kvm	160	158	162	136	140
Årsavgifter, kr/kvm	769	735	677	661	657
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	81	78	84
Totala intäkter, kr/kvm	816	788	833	844	785
Nettoomsättning, tkr	1 043	1 010	1 057	1 081	1 006
Resultat efter finansiella poster, tkr	-235	-208	-44	-225	-122
Soliditet, %	53	53	51	51	51

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). El ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat, detta är till följd av de stora kostnadsökningarna (inflationen) och utfört underhåll. Om föreningen behöver ta nya lån för framtida underhåll kan årsavgiften behöva höjas ytterligare.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	16 710 000	0	0	16 710 000
Upplåtelseavgifter, kr	181 000	0	0	181 000
Underhållsfond, kr	1 403 149	0	-4 723	1 398 426
S:a bundet eget kapital, kr	18 294 149	0	-4 723	18 289 426
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 882 394	-208 252	4 723	-2 085 923
Årets resultat, kr	-208 252	208 252	-235 075	-235 075
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 090 646	0	-230 352	-2 320 998
S:a eget kapital, kr	16 203 503	0	-235 075	15 968 428

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 27 000 kr samt ianspråktagande skett med 31 723 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 090 646
Årets resultat, kr	-235 075
Reservation till underhållsfond, kr	-27 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	31 723
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 320 998

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 320 998
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 043 343	1 009 604
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 400	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 045 743	1 009 604
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-639 844	-551 503
Underhåll enligt plan	Not 5	-31 723	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-50 094	-80 612
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-22 867	-24 838
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-350 328	-350 328
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 094 855	-1 007 282
RÖRELSERESULTAT		-49 112	2 322
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		40 432	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-226 396	-210 575
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-185 964	-210 575
ÅRETS RESULTAT		-235 075	-208 252

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	27 712 613	28 062 940
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>27 712 613</u>	<u>28 062 940</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>27 712 613</u>	<u>28 062 940</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		38 157	49 279
Avräkningskonto HSB		29 133	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	2 811	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	52 117	6 692
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>122 218</u>	<u>55 971</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	2 000 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>2 000 000</u>	<u>0</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	415 675	2 585 760
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>415 675</u>	<u>2 585 760</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 537 893</u>	<u>2 641 731</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>30 250 506</u>	<u>30 704 672</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	16 710 000	16 710 000
Upplåtelseavgifter	181 000	181 000
Fond för yttre underhåll	1 398 426	1 403 149
Summa bundet eget kapital	18 289 426	18 294 149
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 085 923	-1 882 394
Årets resultat	-235 075	-208 252
Summa ansamlad förlust	-2 320 999	-2 090 646
Summa eget kapital	15 968 427	16 203 503
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 13 720 700	3 795 700
Summa långfristiga skulder	13 720 700	3 795 700
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	257 500	10 440 000
Leverantörsskulder	72 643	47 609
Aktuell skatteskuld	Not 15 55 944	60 666
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 0	11 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 175 291	145 885
Summa kortfristiga skulder	561 378	10 705 469
Summa skulder	14 282 078	14 501 169
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	30 250 506	30 704 672

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-49 112	2 322
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	350 328	350 328
	<u>301 216</u>	<u>352 650</u>
Erhållen ränta	29 243	0
Erlagd ränta	-209 445	-210 683
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>121 015</u>	<u>141 968</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-25 925	-3 651
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	21 458	19 065
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>116 547</u>	<u>157 382</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-257 500	-257 500
Inbetalda insatser	0	1 210 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-257 500</u>	<u>952 500</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-140 953	1 109 882
Likvida medel vid årets början	2 585 760	1 475 879
Likvida medel vid årets slut	<u>2 444 808</u>	<u>2 585 760</u>
	-140 953	1 109 882

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 100 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	985 356	941 724
Årsavgiftsbortfall bostäder	-150 569	-167 604
Hysesintäkt bostäder	200 080	228 720
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 476	6 764
	1 043 343	1 009 604
I årsavgiften ingår bostadsrättsföreningens löpande förvaltning, finansiering och underhåll av byggnader som föreningen ansvarar för. Det ingår uppvärmning, vatten och renhållning i årsavgiften.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	2 400	0
	2 400	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-181 031	-116 637
El	-15 417	-21 025
Uppvärmning	-153 697	-147 201
Vatten	-35 772	-34 048
Renhållning	-48 535	-42 600
Serviceavtal	0	-2 695
Förvaltningskostnader	-162 283	-101 631
Försäkringar	-13 887	-12 730
Fastighetsskatt	-28 602	-27 342
Övriga driftskostnader	-618	-45 594
	-639 844	-551 503
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	-31 723	0
	-31 723	0
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-18 900	-17 563
Övriga förvaltningskostnader	-3 689	-23 107
Kostnader överlåtelse och panter	-9 584	-9 502
Föreningsverksamhet	0	-3 598
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-679	-1 980
Konsulter	0	-24 863
Stämma och styrelse	-6 119	0
Kundförluster m m	-11 122	0
	-50 094	-80 612
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-17 400	-18 900
Sociala avgifter	-5 467	-5 938
	-22 867	-24 838
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-350 328	-350 328
	-350 328	-350 328

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2117

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 391 025	21 391 025
Ingående anskaffningsvärde mark	8 068 729	8 068 729
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 459 754	29 459 754

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 396 814	-1 046 486
Årets avskrivningar byggnader	-350 328	-350 328
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 747 141	-1 396 814

Utgående redovisat värde

27 712 613 28 062 940

Redovisade värden byggnader	19 643 884	19 994 211
Redovisade värden mark	8 068 729	8 068 729

Fastighetsbeteckning: Kristianstad Hovrätten 3

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1978	11 800 000	4 224 000	16 024 000	16 024 000
		11 800 000	4 224 000	16 024 000	16 024 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	14 870 000	14 870 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	14 870 000	14 870 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	2 811	0
	2 811	0

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	3 552	3 230
Upplupna ränteintäkter	11 189	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 376	3 463
	52 117	6 692

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80%	2024-02-08	2 000 000	0
			2 000 000	0

Not 13 BANK

Sparbanken Skåne	415 675	2 585 760
	415 675	2 585 760

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB Bank AB	1,54%	2030-08-15	3 795 700	38 000
SBAB Bank AB	3,90%	2026-11-17	4 927 500	109 500
SBAB Bank AB	3,76%	2028-11-17	5 255 000	110 000
			13 978 200	257 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				13 720 700
Nästa års amortering av långfristig skuld				257 500
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				257 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång				3,21%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 030 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				12 690 700
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	55 944	60 666
	55 944	60 666

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	0	11 309
	0	11 309

	2023-12-31	2022-12-31
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	31 468	22 901
Upplupna räntekostnader	29 232	12 281
Upplupen revision	18 100	17 700
Förutbetalda årsavgifter och hyror	91 066	85 344
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 425	7 659
	175 291	145 885

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Carl-Henrik Nilsson

.....
Emilia Göransson

.....
Felix Bengtsson

.....
Olle Öman

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

Johan Törnquist
Auktoriserad revisor
Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Västra Storgatan 3

Org.nr 769635-1787

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Västra Storgatan 3 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionssed 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 Västra Storgatan 3 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.

Kristianstad 2024-

Johan Törnquist
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Västra Storgatan 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EMILIA GÖRANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-06-28 kl. 10:46:31



CARL-HENRIK NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-07-03 kl. 14:26:13



FELIX BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-28 kl. 11:07:27



HANNA SVANSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-28 kl. 13:10:11



JOHAN TÖRNQUIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-07-07 kl. 08:08:53



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Västra Storgatan 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN TÖRNQUIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-07-07 kl. 08:10:30



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.