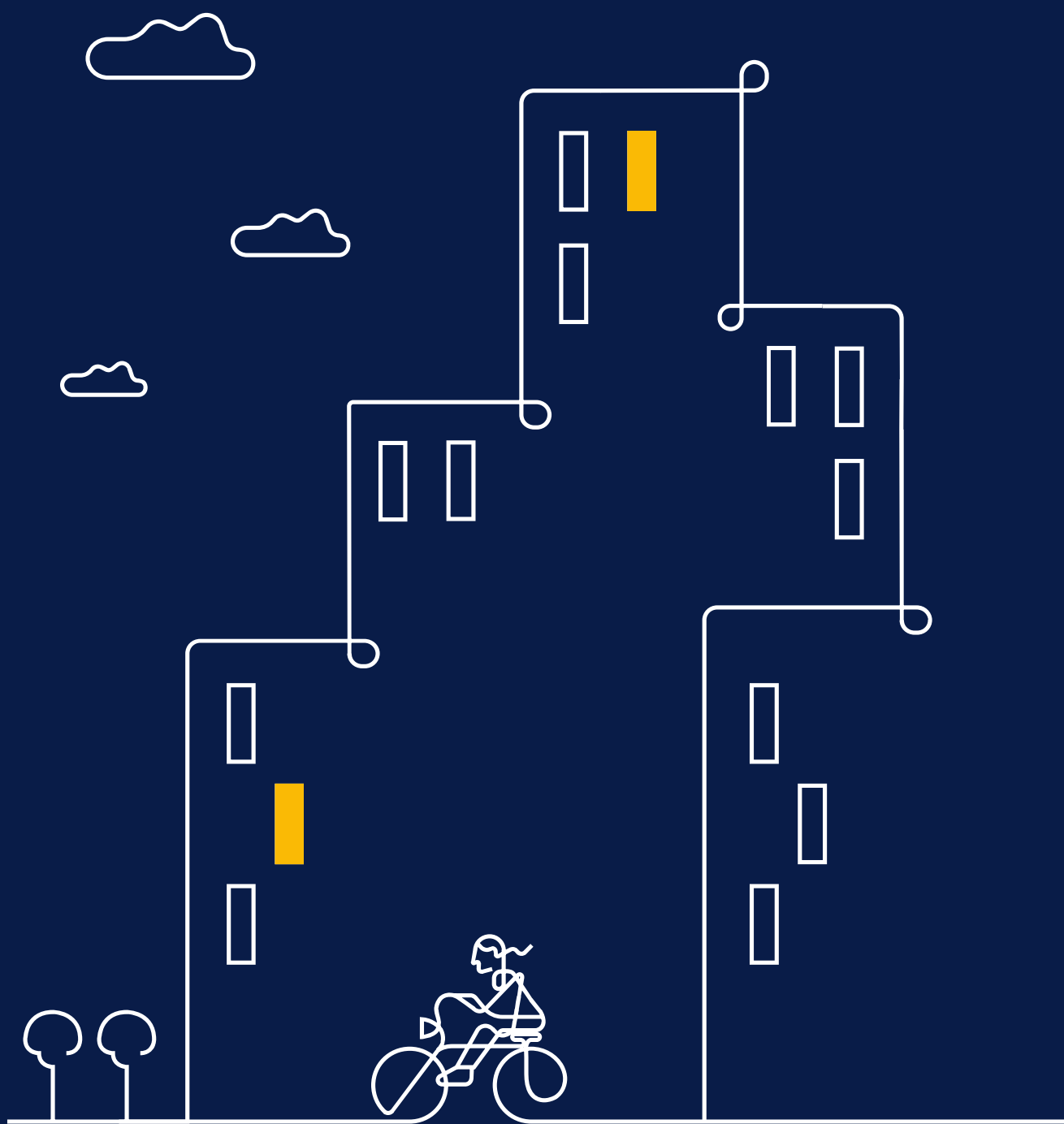




Välkommen till årsredovisningen för Brf Västerbotten 3 och 4

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

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

Innehåll

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lidingö Kommun.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Västerbotten 3 och 4	2004	Lidingö kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial..

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1946 samt 1947.

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

Föreningen hyr ut garageutrymme på Ordenbacken 8.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Styrelsen.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Niklas Feiff Revisor Feiff Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25.

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

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Genomfört underhåll:

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

Medlemsinformation

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

Flerårsöversikt

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

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

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage.

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

Upplysning vid förlust

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

Förändringar i eget kapital

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

Resultatdisposition

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

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Västerbotten 3 och 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

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

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	24 029	10 204
Summa	24 029	10 204

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

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

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	39 944	8 733
Mark/gård/utemiljö	47 833	0
Summa	87 777	8 733

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	418 816	35 951
Summa	418 816	35 951

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

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

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

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

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

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

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	4 995	4 995
Arbetsgivaravgifter	1 356	0
Summa	6 351	4 995

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	258 641	233 755
Dröjsmålsränta	22	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 020	0
Summa	259 683	233 755

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

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

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

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

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

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

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

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

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

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

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	20 212 000	20 212 000
Summa	20 212 000	20 212 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Lidingö Kommun

Hans Öhrn
Styrelseledamot

Jonas Hermansson
Styrelseledamot

Olivera Forsmarker
Ordförande

Peter Klerstad
Styrelseledamot

Sören Ingman
Styrelseledamot

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

Niklas Feiff
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.03.2025 08:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 21.03.2025 08:37

DOCUMENT ID:

ByWRmP55h1l

ENVELOPE ID:

rJA7vq921l-ByWRmP55h1l

DOCUMENT NAME:

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

Activity log

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

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Västerbotten 3 och 4

Org.nr 769607-8059

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.03.2025 08:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 21.03.2025 08:37

DOCUMENT ID:

SkQA7wc92kx

ENVELOPE ID:

B1eRQD9qnJe-SkQA7wc92kx

DOCUMENT NAME:

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

Activity log

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

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed