

Årsredovisning 2022-07-01 -- 2023-06-30

Årsredovisning

för

Brf West Side Solna

769629-6594

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2022-07-01 - 2023-06-30

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

1. Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning, hyra ut lokaler till kommersiella verksamheter, hyra ut lokal till LSS verksamhet samt hyra ut parkeringsplatser. Medlemmens rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

2. Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen West Side Solna registrerades hos Bolagsverket 2015-02-20. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-10-26 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2023-01-13. Föreningen har för närvarande sitt säte i Solna enligt gällande stadgar.

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

Händelse:	Datum:
Godkänd entreprenad	2020-07-01
Slutligt tillträde av samtliga lägenheter	2020-09-30
Slutbesked från Solna Stad	2020-10-19
Upptagning fastighetslån Nordea	2020-12-11
Avräkningsdag	2020-12-31
Kostnadstäckningsgarantin	2020-12-31

3. Fastighetsfakta

Fastighetsbeteckning och areal:

Byggnadsår	2016-2021
Fastighetsbeteckning	Kvarteret Slingan 1 i Solna kommun
Upplåtelseform	Äganderätt
Markareal	3 515 m ²

Lägenhets-, lokal- och garageyta:

Bostadslägenheter	11 941 m ²
Garage	6 229 m ²
Kommersiella lokaler	602 m ²
LSS	385 m ²
Total yta	19 157 m ²

Lägenhetsfördelning:

1:or	39 stycken
2:or	193 stycken
3:or	16 stycken
4:or	7 stycken
Totalt antal	255 stycken

Årsredovisning 2022-07-01 -- 2023-06-30

Fastighetens adresser:

Fastigheten har 8 entréer med följande adresser:

Lövgatan 55 (Trapphus 1)
Råsundavägen 168 (Trapphus 2)
Råsundavägen 172 (Trapphus 3)
Råsundavägen 178 (Trapphus 4)
Gränsgatan 22 (Trapphus 5)
Gränsgatan 26 (Trapphus 6)
Gränsgatan 28 (Trapphus 7)
Gränsgatan 30 (Trapphus 8)

Fastigheten har 6 kommersiella lokaler samt 1 lokal för LSS boende med följande adresser:

Råsundavägen 166 (Lokal 1)
Råsundavägen 170 (Lokal 2)
Råsundavägen 174 (Lokal 3)
Råsundavägen 176 (Lokal 4)
Gränsgatan 20 (Lokal 5)
Gränsgatan 24 (Lokal 6)
Gränsgatan 28-30 (LSS, Lokal 7)

Kommersiella lokaler:

Föreningen har totalt 6 kommersiella lokaler och samtliga är uthyrda under en avtalsperiod om 3 år, som även förlängs för varje gång med 3 år om det inte sägs upp minst 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång. Då det finns ett stort intresse av att hyra lokaler i föreningen har en lista för intressenter skapats.

Namn:	Verksamhet:	Löptid t.o.m.:
Zaito Dental	Tandläkare	2026-02-28
Stegkliniken	Fotspecialister	2026-03-31
Råsunda Barber and More	Barberare och frisör	2026-08-31
Råsunda Trafikskola	Trafikskola	2026-02-28
Din-Din Club	Restaurang	2026-02-28
Novoderma	Skönhetssalong	2026-01-31

LSS:

Föreningen har 1 lokal för LSS boende som är uthyrt under en avtalsperiod om 15 år, som även förlängs för varje gång med 5 år om det inte sägs upp minst 12 månader före den avtalade hyrestidens utgång.

Namn:	Verksamhet:	Löptid t.o.m.:
Hemtuna	LSS	2035-05-31

Övriga lokaler, faciliteter och förråd i gemensamma utrymmen:

Typ av lokal: Adress:
Styrelselokal Råsundavägen 178

Föreningen innehar en gemensam takterrass och en pool på innergården för medlemmarna samt en styrelselokal.

Årsredovisning 2022-07-01 -- 2023-06-30

Det finns cykel-, barnvagns och rullstolsförråd i fastighetens gemensamma utrymmen. Det finns även ett tilldelat lägenhetsförråd till varje lägenhet.

Garage och parkering:

Det finns totalt 106 parkeringsplatser att hyra i föreningens garage, varav 4 är handikappanpassade samt 12 är utrustade med laddstolpar. Föreningen innehar även 12 parkeringsplatser för motorcyklar. Förvaltningen av garagets parkeringsplatser sköts av Parkando. Utanför fastigheten finns det besöksparkeringar som är avgiftsbelagda.

Föreningen innehar även 2 eldrivna hyrbilar i föreningens garage som är bokningsbara.

4. Styrelse, valberedning och revisor**Styrelse:**

Vid ordinarie föreningsstämma 2022-12-14 valdes nedanstående medlemmar till föreningens styrelse för kommande år fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma 2023-12-18.

Ordförande	Michelle Karlström
Ledamot	Johan Forssell (avgick 2023-07-18)
Ledamot	Petra Hertogs
Ledamot	Thor Alm
Suppleant	Andrea Bonetti
Suppleant	Felicia Antberg
Suppleant	Jessica Norberg

Valberedning:

Vid ordinarie föreningsstämma 2022-12-14 valdes nedanstående medlemmar till föreningens valberedning för kommande år fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma 2023-12-18.

Annika Norman
Fredrik Johansson

Revisor:

Ole Deurell från Parameter Revision omvaldes till revisor vid ordinarie föreningsstämma 2022-12-14.

5. Möten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-14.

Styrelsen har haft 17 protokollförda möten under verksamhetsåret. Därtill tillkommer ytterligare möten med förvaltare, leverantörer och samarbetspartners.

6. Medlemmar, överlåtelse och upplåtelse

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av bostadsköparen.

Vid räkenskapsårets ingång uppgick antalet medlemmar till 363 och vid räkenskapsårets utgång 320. Under räkenskapsåret har det skett 63 överlåtelse.

Årsredovisning 2022-07-01 -- 2023-06-30

Ett styrelsebeslut togs 2021-02-18 att inte tillåta juridiska personer som medlemmar i föreningen.

Sedan 2021-08-01 tar föreningen ut en avgift för andrahandsupplåtelse enligt föreningens stadgar. Denna avgifts betalas av bostadsrättsägaren.

7. Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret där också styrelseansvarsförsäkring ingår.

8. Finansiering och amortering

ÅR 2022/2023

Långgivare:	Ränta:	Bindningstid:	Belopp:	Amortering*:
Nordea	3 mån rörligt	2023-12-13	67 707 847 kr	0 kr
Nordea	0,770%	2023-11-15	50 000 000 kr	0 kr
Nordea	0,870%	2025-11-19	96 734 500 kr	2 721 250 kr
Totalt:			214 442 347kr	2 721 250 kr

*Amortering totalt under räkenskapsåret.

Efter räkenskapsårets slut har styrelsen omförhandlat lånen med Nordea enligt de nya villkoren nedan:

ÅR 2023/2024 - Nya villkor

Långgivare:	Ränta:	Bindningstid:	Belopp:	Villkor:	Amortering***:
Nordea 1a*	3 mån rörligt	2024-12-13	17 707 847 kr	Rörligt	2 177 000 kr
Nordea 1b	3 mån Stibor	2024-12-13	50 000 000 kr	Stibor + 0,44%	
Nordea 2	3 mån Stibor	2024-11-15	50 000 000 kr	Stibor + 0,44%	
Nordea 3**	0,87%	2025-11-19	96 734 500kr	Bunden	

* Lånet Nordea 1 delades upp i två delar till Nordea 1a och Nordea 1b

** Amortering flyttades från det bundna lånet Nordea 3 till det rörliga lånet Nordea 1a

*** Totalt kommer 2 177 000 kronor att amorteras på lånet årligen

9. Förvaltning och övriga avtal

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen hanteras av ERB, Ekerö Redovisningsbyrå AB. Den tekniska förvaltningen hanterades av Habitek Förvaltning AB.

Övriga avtal:

ÅR 2022/2023

Addsecure	Mottagning och övervakning, Brandlarm
A-Sprinkler	Serviceavtal, Kvartalsprov sprinkler
Assa Abloy	Garageport
Assently	E-signering
Boappa	Digital kommunikationskanal
Borätterna	Medlemskap
Brandkontoret	Fastighetsförsäkring
CEMI	Skötselavtal, Pool
CWS Boco	Entrémattor
Dekra	Besiktning, Hissar

Årsredovisning 2022-07-01 -- 2023-06-30

EFADO	Fastighetsjurist
Elbilio	Poolbil
Envac	Serviceavtal, Sopnedkast
Ekerö Redovisningsbyrå (ERB)	Ekonomisk förvaltare
Eskilstuna Energi och Miljö (EEM)	Elhandel
Fastighetsägarna	Medlemskap
Fortnox	Faktureringsystem
Fågelskyddsgruppen Stockholm	Underhållsavtal, Fågelrelaterande ärenden
Habitek	Teknisk förvaltare
Habitek	Jour
Habitek	Vinterunderhåll
Handelsbanken	Kassakonto
Infometric	Avläsning, El- och varmvattenmätare
Indoor	Serviceavtal, Ventilation
Kulturvårdens Trädgård Stockholm	Underhållsavtal, Trädgårdsskötsel
Linde Gas	Utrustning, Pool
Liselotte Lööf Återvinning	Källsortering
Låspunkten	Serviceavtal, Låssystem och dörrar
Nordea	Fastighetslån
Norrenergi	Fjärrvärme
Nordic Level Technology	Serviceavtal, Kvartalsprov brandlarm
Parkando	Förvaltning, Parkeringsplatser
Perfect Print Sverige	Serviceavtal, Skrivare
Plåt & Byggkonsult	Bevakningsavtal, Takskottning
Poolwater	Underhållsavtal, Pool
Prezero	Sophämtning, Sopnedkast
Protektia	Serviceavtal, Systematisk Brandskydds Arbete (SBA)
Schindler	Serviceavtal och nödrop, Hissar
Sickla Låsteknik	Låssystem
Solna Vatten	Vatten och avlopp
SOS Alarm	Räddningstjänst
Städpoolen Stockholm	Lokalvård
Säkerhetsgruppen	Serviceavtal, Passersystem
Telavox	Telefoni Porttelefon/Passersystem
Tele2	Kabel TV och Bredband
Telia	Larmtjänst, Pool
Vattenfall	Elnät
Voltiva	Serviceavtal, Laddstolpar

10. Digital kommunikationskanal

Styrelsen i föreningen använder sig av Boappa som digital kommunikationskanal, för att samla och delge samtliga medlemmar och hyresgäster all viktig information och dokumentation rörande föreningen.

11. Väsentliga händelser innan räkenskapsårets början

Ett styrelsebeslut togs 2021-09-06 att upphandla nytt elhandelsbolag för föreningens eldistribution då befintligt avtal löpte ut. Föreningen tecknade ett avtal med fast pris med Eskilstuna El och Miljö (EEM) som löper till och med 2024-10-31.

Årsredovisning 2022-07-01 -- 2023-06-30

Föreningens två övernattningslägenheter registrerades 2022-02-16 som bostadsrätter, enligt stämmobeslut från ordinarie föreningsstämma 2021-12-16.

Energideklaration för fastigheten upprättades 2022-04-04, där byggnaden hamnade i energiklass D.

Ett styrelsebeslut tog 2022-04-04 att installera kamera i källsorteringsrummet och kameran togs i bruk 2022-11-01.

Garantibesiktning av fastigheten påbörjades 2022-05-09 och slutfördes 2022-06-01.

12. Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Habitek anlätades 2022-07-01 som föreningens nya tekniska förvaltare.

Protektia Brandskydd anlätades 2022-07-14 och fick i uppdrag att upprätta ett Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA) för föreningens fastighet.

Föreningen drabbades 2022-07-12 av en översvämning i garage och källarutrymmen på grund av ett kraftigt skyfall utanför fastighetens garageport. Föreningen har erhållit ersättning exklusive självrisk från försäkringsbolaget.

Installation av grindar till föreningens innergård påbörjades 2022-07-26 och slutfördes 2022-08-12, enligt stämmobeslut från ordinarie föreningsstämma 2021-12-16.

Installation av nytt passersystem som omfattar porttelefon, passerbrickor och fjärrkontroll slutfördes 2022-08-22, enligt stämmobeslut från ordinarie föreningsstämma 2021-12-16.

Städpoolen anlätades 2022-09-01 att utföra städning i föreningens allmänna gemensamma utrymmen.

Antalet parkeringsplatser för motorcyklar utökades 2022-09-01 från 5 till totalt 12 stycken och låsöglor har även monterats vid respektive parkeringsplats för motorcyklar. Den månatliga avgiften justerades i samband med detta från 350 kronor till 550 kronor inklusive moms.

Föreningens två bostadsrätter lades ut till försäljning och såldes 2022-09-13 samt 2022-10-07, enligt stämmobeslut från ordinarie föreningsstämma 2021-12-16. Föreningen har i och med dessa upplåtelse två nya medlemmar och totalt 254 bostadsrättslägenheter. Lägenheten om 26 kvm såldes för 2 045 000 kronor och lägenheten om 39 kvm såldes för 2 500 000 kronor.

Ett styrelsebeslut togs 2022-09-15 att anlita Habitek för vinterunderhåll.

Ett styrelsebeslut togs 2022-10-10 att utöka föreningens eldrivna hyrbilar i föreningens garage till två bilar. Leveransen av de nya bilarna skedde i februari 2023.

Åtgärder efter garantibesiktningen påbörjades 2022-10-10, vilket omfattar lägenheter, lokaler och samtliga gemensamma allmänna utrymmen i föreningens fastighet.

Årsredovisning 2022-07-01 -- 2023-06-30

I december 2022 uppdagades att avvikelser förekom på el- och vattenmätare som är installerade i lägenheter. Avvikelserna omfattar 80 lägenheter i 3 av föreningens 8 trapphus. Felsökning av tekniker från Infometric, som ansvarar för avläsningen, påbörjades i januari och i mars 2023 kunde de konstatera att en kortslutning skett på en mätare i en av lägenheterna. På grund av detta har inte el och varmvatten debiterats korrekt och en justering kommer således att ske när de nya mätarna är utbytta. Ärendet behandlas som ett garantiärende och föreningen belastas därmed inte för någon kostnad.

OVK besiktning av fastighetens ventilationssystem genomfördes med start 2022-12-05. Protokollet är inte godkänt på grund av att besiktningsmännen ej gavs tillträde till ett stort antal lägenheter vilket resulterade i att underlaget ej var tillräckligt för ett godkänt protokoll och ett omtag behöver därmed ske.

Enligt stämmobeslut från ordinarie föreningsstämma 2022-12-14 röstade medlemmarna att bordlägga styrelsens proposition gällande installation av laddstolpar för att under kommande år genomföra vidare utredningar.

Enligt stämmobeslut från ordinarie föreningsstämma 2022-12-14 röstade medlemmarna att bordlägga styrelsens proposition utökning av passersystemet i föreningens källarutrymmen.

Enligt stämmobeslut från ordinarie föreningsstämma 2022-12-14 röstade medlemmarna att anta styrelsens proposition gällande föreningens nya stadgar. Beslut i frågan behöver fattas vid två på varandra följande stämmor, varav det första beslutet togs av en majoritet av de röstberättigade vid ordinarie föreningsstämma 2021-12-16.

Ett styrelsebeslut togs 2023-01-18 om att installera brytskydd på samtliga dörrar i föreningens allmänna utrymmen plan -1 och plan-2 samt en förstärkning av dörrarna på entréplan.

Ett styrelsebeslut togs 2023-02-15 att höja avgifterna med 10% retroaktivt från den 1 januari 2023.

Ett styrelsebeslut togs 2023-02-15 att justera tariffen för varmvattenförbrukningen för samtliga lägenheter och lokaler från 60 kr/m³ till 75 kr/m³ exklusive moms.

Ett styrelsebeslut togs 2023-02-15 att justera tariffen för el från 1,20 kr till 1,30 kr per kWh exklusive moms. Föreningen omfattades ej av det statliga elstöd då föreningen 2021 tecknade ett avtal med fastpris som understeg riktvärdet.

Ett styrelsebeslut togs 2023-02-15 att installera kameraövervakning i föreningens garage och allmänna utrymmen på plan -1 och -2.

Ett styrelsebeslut togs 2023-02-27 beslut om att sälja föreningens gemensamhetslokal beläget på Grängsgatan 22, våning 1. Lägenheten om 50 kvm registrerades som bostadsrätt och såldes för 2 900 000 kronor. Föreningen har i och med denna upplåtelse en ny medlem och totalt 255 bostadsrättslägenheter.

Kulturvårdens Trädgård anlätades 2023-04-12 för trädgårdsskötsel.

Under hela räkenskapsåret har styrelsen fortsatt driva det pågående arbetet med de punkter som kvarstår efter garantibesiktningen.

Årsredovisning 2022-07-01 -- 2023-06-30

13. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Johan Forssell valde 2023-07-18 att avsäga sig sitt uppdrag som styrelseledamot.

Ett styrelsebeslut togs 2023-10-10 att lägga om det lån som förfaller 2023-11-15 till 1 år rörlig ränta Stibor. Lånet som förfaller 2023-12-15 delas upp i två delar med 3 månader rörligt och rörlig ränta Stibor. Den avtalade amortering förflyttades till lånet med 3 månaders rörlig ränta, vilket gör att föreningen får en lägre räntekostnad. Vänligen se punkt 8 för mer detaljerad information.

Ett styrelsebeslut togs 2023-10-24 att bordlägga vidare utredning om installation av solceller. Det finns inget statligt bidrag att tillgå för juridiska personer.

Ett styrelsebeslut togs 2023-10-24 att anlita Voltiva för att installera 8 ytterligare laddplatser i föreningens garage. Samtliga laddplatser kommer ha individuell mätning och debiteringen kommer att ske efter förbrukning till respektive avtalsägare.

Ett styrelsebeslut togs 2023-11-21 att anlita Fastum som föreningens fastighetsförvaltare.

Vid förvaltningsberättelsen upprättande har styrelsen inte fastslagit nivån på den kommande höjning av medlemmarnas månadsavgift från 2024-01-01.

Styrelsen har för avsikt att under 2024 upprätta en underhållsplan.

Från och med 2024-01-01 är det obligatoriskt att sortera matavfall. Styrelsen inväntar Solna Stads förslag till lösning för vår fastighet. Även ansvaret för insamling av förpackningar kommer att ske i kommunens regi.

14. Underhåll

Utfört underhåll/investering	År	Kommentar
Garage- Asfaltering	2021	Efter vattenläckage i källaren
Entrémattor	2021	Reducerat antalet hissreparationer
Skrivare	2021	
Gårdsentréer - Brytskydd	2021	
Särskild besiktning	2021	Efter stämmobeslut från extra föreningsstämma 2021-04-21
Nytt passersystem	2022	Efter stämmobeslut från ordinarie föreningsstämma 2021-12-16
Källare - Gallerväggar	2022	
Garantibesiktning	2022	Utförd 2 år efter godkänd entreprenad
Garantiåtgärd	2022	Efter garantibesiktning
Garage - Utökning av MC platser	2022	
SBA - Systematiskt Brandskyddsarbete	2022	
Grindar på innergården	2022	Efter stämmobeslut från extra föreningsstämma 2021-04-21
OVK besiktning	2022	
Källare och garage - Installera brytskydd	2023	
Källare och garage - Installera kamera	2023	

Årsredovisning 2022-07-01 -- 2023-06-30

<u>Planerat underhåll/investering</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Garage - Utökning av laddstolpar	2023	
Upprätta Underhållsplan	2024	

15. Nyckeltal

Flerårsöversikt	<u>2022/2023</u>	<u>2021/2022</u>	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>
Årsavgift / m ² upplåten med bostadsrätt (BOA)	700	670	665	358
Lokalhyra / m ² (LOA)	2 523	2 344	2 247	0
Garagehyra / m ² (Garageyta)	175	129	140	45
Lokalhyra / Totala intäkter	17,27%	17,28%	19,21%	0,00%
Skuldsättning / m ² (BOA)	17 958	18 317	18 536	18 765
Skuldsättning / m ² (Total yta)	11 194	11 376	11 512	11 654
Sparande / m ² (Total yta)	168	249	149	0
Ökad räntekostnad per kvadratmeter BR yta vid 1 % räntehöjning	179,58	183,17	185,36	187,65
Energikostnad / m ² (Total yta)	124	122	137	30

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift / m ² upplåten med bostadsrätt (BOA)	Årsavgift bostadsrätter / BOA
Lokalhyra / m ² (LOA)	Lokalhyror / LOA
Garagehyra / m ² (Garageyta)	Garagehyror / Garageyta
Lokalhyra / Totala intäkter	Lokalhyra / Totala intäkter
Skuldsättning / m ² (BOA)	Fastighetslån / BOA
Skuldsättning / m ² (Total yta)	Fastighetslån / Total yta
Sparande / m ² (Total yta)	(Årets resultat+avskrivningar+kostnadsfört/planerat underhåll) / Total yta
Räntekänslighet / m ² (Boendeyta)	Räntebärande lån x 1 % / Yta bostadsrätter
Energikostnad / m ² (Total yta)	El-, fjärrvärme- och VA kostnader / Total yta

Årsredovisning 2022-07-01 -- 2023-06-30

Förändring eget kapital	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	817 390 000	806 907	673 593	818 870 500
Disposition av föregående års resultat:				0
Inbetalda insatser	7 445 000			7 445 000
Omföring till balanserat resultat		673 593	-673 593	0
Årets resultat			-906 482	-906 482
Belopp vid årets utgång	824 835 000	1 480 500	-906 482	825 409 019

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

	2022-07-01	2021-07-01
	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
balanserat resultat	1 480 500	806 907
Årets resultat	-906 482	673 593
Totalt	<u>574 019</u>	<u>1 480 500</u>

Disponeras för:

Överföring till balanserat resultat	574 019	1 480 500
Totalt	<u>574 019</u>	<u>1 480 500</u>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Årsredovisning 2022-07-01 -- 2023-06-30

RESULTATRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter			
Intäkter	1	14 417 219	13 391 021
Rörelseintäkter		14 417 219	13 391 021
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-7 278 130	-5 894 605
Förvaltnings- och externa kostnader	3	-692 411	-822 199
Personalkostnader	4	-289 467	-359 625
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-4 126 725	-4 071 971
Rörelseresultat		2 030 486	2 242 622
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter		33 955	15 334
Räntekostnader och liknande kostnader	5	-2 970 923	-1 584 363
Resultat efter finansiella poster		-906 482	673 593
Årets resultat		-906 482	673 593

Årsredovisning 2022-07-01 -- 2023-06-30

BALANSRÄKNING

	Tilläggs- upplysningar	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	1 027 848 928	1 031 908 496
Inventarier	7	827 545	483 706
Summa anläggningstillgångar		1 028 676 473	1 032 392 202
Omsättningstillgångar			
Fordringar			
Kundfordringar		171 296	233 344
Övriga fordringar	8	183 762	220 382
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	9	652 820	669 614
Kassa och bank		13 926 357	5 952 601
Summa omsättningstillgångar		14 934 235	7 075 941
Summa tillgångar		1 043 610 708	1 039 468 143

Årsredovisning 2022-07-01 -- 2023-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Tilläggs- upplysningar	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Eget kapital			
Insatser		824 835 000	817 390 000
Balanserat resultat		1 480 500	806 907
Årets resultat		-906 482	673 593
<i>Summa eget kapital</i>		825 409 019	818 870 500
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	212 265 347	214 986 597
Mottagna depositioner		292 356	292 356
<i>Summa långfristiga skulder</i>		212 557 703	215 278 953
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 177 000	2 177 000
Leverantörsskulder		1 040 893	1 000 823
Skatteskulder		631 980	500 840
Övriga kortfristiga skulder	11	120 249	142 772
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 673 865	1 497 254
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		5 643 986	5 318 690
<i>Summa eget kapital och skulder</i>		1 043 610 708	1 039 468 143

Årsredovisning 2022-07-01 -- 2023-06-30

Kassaflödesanalys	2022-07-01	2021-07-01
	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Intäkter	14 417 219	13 391 021
<i>Summa intäkter</i>	<u>14 417 219</u>	<u>13 391 021</u>
Driftskostnader	-7 278 130	-5 894 605
Förvaltnings- och externa kostnader	-692 411	-822 199
Personalkostnader	-289 467	-359 625
Ränteintäkter	33 955	15 334
Räntekostnader	-2 970 923	-1 584 363
<i>Summa kostnader</i>	<u>-11 196 976</u>	<u>-8 645 457</u>
<i>Likviditet från resultatet</i>	<u>3 220 243</u>	<u>4 745 564</u>
Kundfordringar	62 048	-105 775
Övriga kortfristiga fordringar	53 414	232 004
Leverantörsskulder	21 760	704 942
Övriga kortfristiga skulder	303 537	458 757
<i>Likviditet från rörelsekapitalet</i>	<u>440 758</u>	<u>1 289 928</u>
<i>Akkumulerad likviditet från rörelsen</i>	<u>3 661 002</u>	<u>6 035 492</u>
Nettoninvesteringar	-410 996	-496 109
Nettoförändring långfristiga lån	-2 721 250	-2 044 250
Nettoförändring eget kapital	7 444 999	-
<i>Likviditet från investeringar och lån</i>	<u>4 312 753</u>	<u>-2 540 359</u>
<i>Akkumulerad likviditetsförändring</i>	<u>7 973 755</u>	<u>3 495 133</u>
<i>Ingående likvida medel</i>	5 952 601	2 457 468
<i>Förändring under året</i>	7 973 755	3 495 133
<i>Utgående likvida medel</i>	<u>13 926 356</u>	<u>5 952 601</u>

Årsredovisning 2022-07-01 -- 2023-06-30

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR****Värderingsprinciper**

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt de som anges i BFNAR 2012:1.

Avskrivningar

Avskrivning sker genom komponentavskrivning över varje komponents beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Komponenter	% av anskaffningsvärde byggnad	Avskrivningar år
Stammar	10,00%	50
El	2,00%	40
Fasad	4,00%	40
Fönster	3,00%	40
Tak	4,00%	40
Ventilation	2,00%	20
Inom BR lägenhet (kök, badrum m.m.)*	50,00%	0
Övrigt stomme	25,00%	200
Summa	100,00%	

*Bostadrättshavarnas ansvar för bibehållande skick

Övriga materiella anläggningstillgångar:

Inventarier 10 år

Årsredovisning 2022-07-01 -- 2023-06-30

UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

	2022-07-01	2021-07-01
	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
1. Intäkter		
Månadsavgifter	8 354 918	7 921 224
Hysesintäkter kommersiella lokaler	1 306 505	1 206 191
Hysesintäkter LSS-boende	1 183 608	1 107 343
Hysesintäkter garage	1 089 962	777 538
Intäkter Elbilio	-	26 694
Avgifter andrahandsuthyrning	179 389	210 399
Intäkter förråd, föreningslokaler och övernattningslägenheter	44 725	118 092
Intäkter aviserad el	629 111	545 842
Intäkter aviserat varmvatten	492 677	403 927
TV- och bredbandsintäkter	638 820	635 040
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	87 434	81 212
Faktureringsavgifter	8 880	-
Garantiersättningar	-	211 928
Övriga intäkter	18 388	145 593
Frörsäkringsersättningar	382 802	-
Totalt	<u>14 417 219</u>	<u>13 391 021</u>
	2022-07-01	2021-07-01
	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
2. Driftskostnader		
Teknisk förvaltning	728 483	1 269 127
Hisskostnader	146 159	190 329
Garagekostnader	97 844	23 832
Poolkostnader	287 289	225 829
Kostnader Elbilio	95 634	23 056
Trädgårdsförvaltning	136 884	51 106
Städning och renhållning	280 300	-
Ventilation	379 873	-
Dörrar lås	58 188	-
Säkerhet	176 020	-
Brandskydd	104 369	64 780
Snö- och halkbekämpning	128 137	114 988
Försäkringsärenden - översvämning	326 391	-
Vattenskador	32 408	-
Elkostnader	1 122 673	1 051 049
Fjärrvärme	1 152 350	1 081 021
Vatten och avlopp	103 231	147 126
Avfallshantering	693 397	440 291
Fastighetsförsäkring	237 688	221 676

Årsredovisning 2022-07-01 -- 2023-06-30

TV och bredband	674 822	674 405
Fastighetsskatt	315 990	315 990
Totalt	7 278 130	5 894 604

3. Förvaltnings- och externa kostnader	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Lokal & övriga kostnader kostnader föreningsstämmor	19 026	81 958
Ekonomisk förvaltning	216 755	202 877
Revisionskostnader (dubbelfakturerad 220630)	-21 906	136 406
Konsultarvoden	218 841	223 372
Förbrukningsinventarier & programvaror	51 283	65 411
Självrisker	-	25 700
Kostnader för överlåtelser och pantsättningar	38 281	35 567
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	170 132	50 908
Totalt	692 411	822 199

4. Personalkostnader	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Styrelsearvoden	214 864	260 650
Ersättning städning övernattningslägenheter	2 500	13 000
Arbetsgivaravgifter	68 292	85 975
Resersättning	3 811	-
Totalt	289 467	359 625

5. Räntekostnader och liknande kostnader	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Räntekostnader fastighetslån	2 968 538	1 579 631
Övriga räntekostnader	2 385	1 827
Övriga skuldrelaterade poster	-	2 905
Totalt	2 970 923	1 584 363

Årsredovisning 2022-07-01 -- 2023-06-30

UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

6. Byggnader och mark	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
<u>Byggnader</u>		
Ingående anskaffningsvärde	541 275 529	541 275 529
<i>Utgående anskaffningsvärde byggnader</i>	<u>541 275 529</u>	<u>541 275 529</u>
Ingående avskrivningar	-6 089 351	-2 029 783
Årets avskrivningar	-4 059 568	-4 059 568
<i>Utgående avskrivningar</i>	<u>-10 148 919</u>	<u>-6 089 351</u>
<i>Utgående bokfört värde på byggnader</i>	<u>531 126 610</u>	<u>535 186 178</u>
<u>Mark</u>		
Ingående anskaffningsvärde	496 722 318	496 722 318
Ianspråktagen del av garantiutfästelse	-	-
<i>Utgående bokfört värde på mark</i>	<u>496 722 318</u>	<u>496 722 318</u>
<i>Utgående bokfört värde byggnader och mark</i>	<u>1 027 848 928</u>	<u>1 031 908 496</u>
<u>Taxeringsvärde</u>		
Byggnad	399 000 000	399 000 000
Mark	242 599 000	242 599 000
<i>Summa</i>	<u>641 599 000</u>	<u>641 599 000</u>
7. Inventarier och installationer	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
<u>Inventarier och installationer</u>		
Ingående anskaffningsvärde	496 109	-
Årets anskaffningar	410 996	496 109
<i>Utgående anskaffningsvärde Inventarier och installationer</i>	<u>907 105</u>	<u>496 109</u>
Ingående avskrivningar	-12 403	
Årets avskrivningar	-67 157	-12 403
<i>Utgående avskrivningar</i>	<u>-79 560</u>	<u>-12 403</u>
<i>Utgående bokfört värde på Inventarier och installationer</i>	<u>827 545</u>	<u>483 706</u>

Årsredovisning 2022-07-01 -- 2023-06-30

8. Övriga fordringar	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Fordran SSM Alfa Bygg AB	-	215 678
Övriga fordringar	183 762	4 704
Summa	183 762	220 382

9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Upplupna intäkter	166 037	164 243
Förutbetalda kostnader	486 783	505 371
Summa	652 820	669 614

10. Skulder till kreditinstitut	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Fastighetslån, del att amortera inom ett år	2 177 000	2 177 000
Fastighetslån, del att amortera år två och framåt	8 708 000	8 708 000
Fastighetslån, del att amortera senare än fem år	203 557 347	206 278 597
Totalt	214 442 347	217 163 597

Föreningen har för avsikt att förlänga de lån som löper ut.

<u>Långivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Bindningstid</u>	<u>Belopp</u>
Nordea	4,120%	2023-12-13	67 707 847
Nordea	0,770%	2023-11-15	50 000 000
Nordea	0,870%	2025-11-19	96 734 500
Summa			214 442 347

11. Övriga kortfristiga skulder	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Skulder till medlemmar	10 587	10 500
Moms	109 662	131 965
Skatt på löner	-	150
Arbetsgivaravgifter	-	157
Summa	120 249	142 772

12. Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
Förutbetalda intäkter	1 114 401	1 029 446
Upplupna kostnader	559 463	467 808
Summa	1 673 865	1 497 254

Årsredovisning 2022-07-01 -- 2023-06-30

13. Skulder för vilka säkerheter ställts

	<u>2023-06-30</u>	<u>2022-06-30</u>
<i>Panter för egna skulder mm.</i>		
Fastighetsinteckningar	220 707 847	220 707 847
Summa ställda säkerheter	220 707 847	220 707 847

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Stockholm den

Michelle Karlström

Ordförande

Petra Hertogs

Styrelseledamot

Thor Alm

Styrelseledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

Ole Deurell

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.12.2023 11:51

SENT BY OWNER:

Jessica Segerquist · 01.12.2023 09:50

DOCUMENT ID:

Skx7dRGvra

ENVELOPE ID:

ryQ00zDHP-Skx7dRGvra

DOCUMENT NAME:

Årsredovisnings K3 WSS 20230630 ver4.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Michelle E Karlström Carlanius michelle.karlstrom@hotmail.com	Signed Authenticated	01.12.2023 10:00 01.12.2023 09:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/09/16) IP: 188.149.143.110
2. PETRA HERTOGS petraherstogs@hotmail.com	Signed Authenticated	01.12.2023 10:22 01.12.2023 10:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/05/02) IP: 62.20.62.219
3. THOR ALM thoralm987@gmail.com	Signed Authenticated	01.12.2023 10:28 01.12.2023 10:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/05/12) IP: 188.149.194.83
4. Ole Deurell ole.deurell@parameterrevision.se	Signed Authenticated	01.12.2023 11:51 01.12.2023 11:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/11/21) IP: 185.45.120.6

* 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 West Side Solna
Org.nr. 769629-6594

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf West Side Solna för räkenskapsåret 2022-07-01 -- 2023-06-30.

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 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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

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. 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 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 West Side Solna för räkenskapsåret 2022-07-01 -- 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, det datum som framgår av digital signatur.

Ole Deurell

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

01.12.2023 11:52

SENT BY OWNER:

Jessica Segerquist · 01.12.2023 09:52

DOCUMENT ID:

S1YARfws6

ENVELOPE ID:


rJYRCfvs6-S1YARfws6

DOCUMENT NAME:

2022 2023 Revisionsberättelse Brf West Side Solna.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ole Deurell	 Signed	01.12.2023 11:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1954/11/21)
ole.deurell@parameterrevision.se	Authenticated	01.12.2023 11:51	Low	IP: 185.45.120.6

* 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