

Årsredovisning 2020-07-01 -- 2021-06-30

---

**Årsredovisning**

för

**Brf West Side Solna**

769629-6594

Räkenskapsåret

2020-07-01 - 2021-06-30



Årsredovisning 2020-07-01 -- 2021-06-30

---

## 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 2019-06-10. Föreningen har för närvarande sitt säte i Stockholm enligt gällande stadgar.

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

Fastigheten har 8 entréer med följande adresser:

Trapphus 1: Lövgatan 55  
Trapphus 2: Råsundavägen 168  
Trapphus 3: Råsundavägen 172  
Trapphus 4: Råsundavägen 178  
Trapphus 5: Grängsgatan 22  
Trapphus 6: Grängsgatan 26  
Trapphus 7: Grängsgatan 28  
Trapphus 8: Grängsgatan 30

#### 3. Fastighetsfakta

##### **Fastighetsbeteckning och areal:**

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

**Lägenhets-, lokal- och garageyta:**

Bostadslägenheter	11 826 m2
Garage	6 229 m2
Kommersiella lokaler	602 m2
LSS	385 m2
Total yta	19 042 m2

**Lägenhetsfördelning:**

1:or	36 st
2:or	193 st
3:or	16 st
4:or	7 st
Totalt antal	252 st

**Kommersiella lokaler:**

Föreningen har totalt 6 kommersiella lokaler och samtliga är uthyrda under en avtalsperiod om 3 år. 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	2023-02-28
Stegkliniken	Fotspecialister	2023-03-31
Stockholm Komponenter	Mobil- och datorservice	2023-08-31
Råsunda Trafikskola	Trafikskola	2023-02-28
Savoy Hälsobar	Café	2023-02-28
Novoderma	Skönhetssalong	2023-01-31

**Övriga lokaler, faciliteter och förråd i gemensamma utrymmen:**

Typ av lokal:	Adress:
Övernattningslägenhet 1	Råsundavägen 178
Övernattningslägenhet 2	Grängsgatan 22
Föreningslokal	Grängsgatan 22
Styrelselokal	Råsundavägen 178

Föreningen innehar en gemensam takterrass och en gemensam pool på innergården.

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

Årsredovisning 2020-07-01 -- 2021-06-30

---

**Garage och parkering:**

Det finns totalt 106 parkeringsplatser att hyra i föreningens garage, varav 5 är handikappanpassade. Det finns för närvarande 4 parkeringsplatser som är utrustade med laddstolpar. Förvaltningen av garagets parkeringsplatser sköts av Parkando. Utanför fastigheten finns det besöksparkeringar som är avgiftsbelagda.

Föreningen innehar även en eldriven hyrbil som finns i garaget.

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

Föreningens första, helt egna styrelse, valdes vid en extra föreningsstämma 2021-04-21.

Ordförande	Michelle Karlström
Ledamot	Johan Forssell
Ledamot	Petra Hertogs
Ledamot	Reza Ommi
Suppleant	Enver Göker
Suppleant	Fredrik Johansson
Suppleant	Sara Lind

**Valberedning:**

Föreningens valberedning valdes vid en extra föreningsstämma 2021-04-21.

Christopher Cedervall  
Dennis Fadel  
Kalle Schmidt  
Erik Örnflo  
Monica Kjellander  
Peter Carlson

**Revisor:**

Ole Deurell från Parameter Revision omvaldes till revisor vid ordinarie föreningsstämma 2020-12-16.

**5. Möten**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-12-16. En extra föreningsstämma hölls 2021-04-21.

Styrelsen har haft 18 protokollförda möten under verksamhetsåret. Därtill tillkommer ytterligare möten med förvaltare, leverantörer och samarbetspartners.

**6. Medlemmar och överlåtelse**

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

Vid räkenskapsårets ingång uppgick antalet medlemmar till 291 och vid räkenskapsårets utgång till 314.

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

## 7. Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

## 8. Finansiering och amortering

Långgivare	Ränta:	Bindningstid:	Belopp:	Amortering:
Nordea*	0,661%	2021-12-13	69 207 847 kr	1 500 000 kr
Nordea	0,770%	2023-11-15	50 000 000 kr	
Nordea**	0,870%	2025-11-19	100 000 000 kr	
<b>Totalt</b>			<b>219 207 847 kr</b>	

*\*Ett styrelsebeslut togs 2021-11-29 att lägga om lånet från fast till rörlig ränta som vid denna tidpunkt var 0,21%. Vidare har ytterligare 1 500 000 kronor amorterats på detta lån mellan juli och december 2021.*

*\*\*Under år 2022 kommer totalt 2 177 000 kronor att amorteras på detta lån.*

## 9. Förvaltning och övriga avtal

### Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen hanteras av Ekerö Redovisning AB och den tekniska förvaltningen av Amasten (f.d. SSM Property Services).

### Övriga avtal:

Leverantör:	Avtal:
Addsecure	Mottagning och övervakning, Brandlarm
Amadeus	Lokalvård
Amasten	Teknisk förvaltare
A-Sprinkler	Serviceavtal, Kvartalsprov sprinkler
Assa Abloy	Garageport
Boappa	Digital kommunikationskanal
Brandkontoret	Fastighetsförsäkring
Cemi	Skötselavtal, Pool
Confidence	Serviceavtal, Kvartalsprov brandlarm
CWS Boco	Entrémattor
Dekra	Besiktning, Hissar
Elbilio	Poolbil
Envac	Serviceavtal, Sopnedkast
Ekerö Redovisningsbyrå AB	Ekonomisk förvaltare
Eskilstuna Energi och Miljö	Elhandel

Fastighetsägarna	Medlemskap
Fastighetsägarna	Sommar- och vinterunderhåll
Fortnox	Ekonomisystem
Habitek	Felanmälan, Jour
Infometric	Avläsning, El- och varmvattenmätare
Linde Gas	Utrustning, Pool
Liselotte Löf Återvinning	Källsortering
Nordea	Fastighetslån
Norrenergi	Fjärrvärme
Parkando	Förvaltning, Parkeringsplatser
Perfect Print Sverige	Serviceavtal, Skrivare
Poolwater	Underhållsavtal, Pool
PreZero	Sophämtning, Sopnedkast
Schindler	Serviceavtal och nödrop, Hissar
Sickla Lås	Låssystem
Solna Vatten	Vatten och avlopp
SOS Alarm	Räddningstjänst
Tele2	Kabel TV och Bredband
Telia	Larmtjänst, Mobilabonnemang
Vattenfall	Elnät

## 10. Digital kommunikationskanal

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

## 11. Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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
Slutavräkningsdag*	2020-12-31
Kostnadstäckningsgarantin**	2020-12-31

\*Avräkningsdagen sker den dag som infaller före närmast kvartalsskifte efter det att entreprenaden är godkänd och slutfinansiering skett, enligt totalentreprenörsavtalet mellan föreningen och Alfa SSM Bygg AB. Avräkningen av entreprenaden mellan föreningen och SSM skedde därför 2020-12-31.

\*\*Kostnadstäckningsgarantin som lämnats av SSM för att täcka samtliga extra uppkomna kostnader utöver föreningens förutsedda kostnader, för att föreningens resultat inte ska bli negativt, sträcker sig därför till och med 2020-12-31. Löpande kostnader och intäkter efter avräkningsdagen bärs av och tillfaller föreningen.

Vid ordinarie föreningsstämma 2020-12-16 omvaldes ordinarie styrelseledamöter

**Årsredovisning 2020-07-01 -- 2021-06-30**

---

Björn Isaksson, Göran Nygren och Roberth Wallin. Därutöver beslutade stämman att välja in Michelle Karlström som ytterligare ordinarie styrelseledamot.

Vid ordinarie föreningsstämma 2020-12-16 omvaldes Ole Deurell från Parameter Revision till revisor.

Enligt stämmobeslut från ordinarie föreningsstämma 2020-12-16 röstade medlemmarna för balkonginglasning med den leverantör som föreningen har kontrakterat. Nuvarande bygglov från Solna Stad tillåter enbart inglasning av balkongerna mot innergården, men det pågår för närvarande en process om överklagande för att även få tillstånd att glasa in balkongerna som vetter ut mot gatorna.

En motion om investering av nytt passersystem med bland annat brickor och porttelefon presenterades på ordinarie föreningsstämma 2020-12-16 för att byta ut nuvarande passersystem med koddosor. Medlemmarna röstade för att bordlägga frågan.

Ett styrelsebeslut togs 2021-02-18 att ge viss hyresreduktion under en tidsbestämd period till en av föreningens lokalhyresgäster till följd av Covid-19.

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

Vid extra föreningsstämman 2021-04-21 valde Björn Isaksson, Göran Nygren och Roberth Wallin att entlediga sig själva. Därutöver beslutade stämman att välja in Johan Forssell, Petra Hertogs och Reza Ommi som ordinarie styrelseledamöter samt Enver Göker, Fredrik Johansson och Sara Lind som suppleanter.

Enligt stämmobeslut från extra föreningsstämman 2021-04-21 röstade medlemmarna för att låta Bolagsverket utse en medrevisor jämte befintlig revisor samt därutöver en särskild granskare som ska granska styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper under förfluten tid. Föreningens totala kostnader för detta uppgår till maximalt 10 000 kronor. Kostnader därutöver tillfaller SSM.

Enligt stämmobeslut från extra föreningsstämman 2021-04-21 röstade medlemmarna att den nyvalda styrelsen fick till uppgift att samordna och anlita en extern besiktningsman som ska utföra en särskild besiktning.

Enligt stämmobeslut från extra föreningsstämman 2021-04-21 röstade medlemmarna att den nyvalda styrelsen ska upprätta och presentera en budget över kommande räkenskapsår samt en budget för kommande 3 år.

Enligt stämmobeslut från extra föreningsstämman 2021-04-21 röstade medlemmarna att den nyvalda styrelsen utreder förutsättningarna gällande bygglov för uppförande av grindar på föreningens innergård samt att därefter ta in offerter och presentera resultatet av detta vid nästa ordinarie föreningsstämma 2021-12-16.

På grund av vattenläckage i föreningens källarutrymmen som upptäcktes 2021-01-15, behövde garaget på ett våningsplan totalrenoveras. Samtliga kostnader för renoveringen tillfaller SSM på grund av garantiåtgärd. Renoveringen utfördes mellan 2021-05-17 och 2021-07-02.

## 12. Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut

Ett styrelsebeslut togs 2021-07-19 att föreningen börjar ta ut en avgift för andrahandsuthyrning med start 2021-08-01.

Ett styrelsebeslut togs 2021-07-26 att presentera en motion vid nästa ordinarie föreningsstämma 2021-12-16 gällande uppdatering av föreningens stadgar.

Ett styrelsebeslut togs 2021-08-16 att återuppta motionen gällande nytt passersystem till fastigheten omfattande porttelefon, brickor och eventuella kameror. Styrelsen kommer att ta in offerter och presentera resultat av detta vid nästa ordinarie föreningsstämma 2021-12-16.

Ett styrelsebeslut togs 2021-09-06 att upphandla nytt elhandelsbolag för föreningens eldistribution då befintligt avtal löper ut. Styrelsen valde Eskilstuna El och Miljö (EEM) efter jämförelser med olika offerter som inhämtats. Nya avtalet börjar att gälla 2021-11-01 och i samband med detta kommer även en justering av tariff ske gällande avläsningen av elförbrukningen från samtliga lägenheter och lokaler så att den mer överensstämmer med verkligheten och den faktiska kostnad detta innebär.

Ett styrelsebeslut togs 2021-10-04 att snarast installera brytskydd på föreningens samtliga 6 gårdsentréer, efter inhämtande av olika offerter från leverantörer.

Ett styrelsebeslut togs 2021-11-29 att lånet som löper ut 2021-12-13 läggs om från fast till rörlig ränta utan fastställd amorteringsplan. Istället ges föreningen flexibilitet att amortera om det finns en möjlighet och när det anses lämpligt.

Den nya styrelsen har därutöver arbetat intensivt och löpande efter övertagandet från SSM genom att gå igenom samtliga dokument och avtal för att skapa nya arbetsrutiner, uppdatera ordnings- och trivselregler, upprätta ordningsregler för övernattningslägenheter, föreningslokal, pool samt takterrass, upprätta register för andrahandsuthyrning, upprätta register för skador på fastighet och i allmänna utrymmen, upprätta välkomstbrev till nya medlemmar, publicera kontinuerliga informationsbrev samt uppdatera om viktig information och löpande händelser i Boappa till befintliga medlemmar. Styrelsen har även bjudit in medlemmarna till öppet hus vid två tillfällen för att erbjuda hjälp eller vägledning till medlemmarna i specifika frågor.

## 13. Underhåll

<u>Utfört underhåll/investering</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Garage, asfaltering	2021	Efter vattenläcka i källaren
Entrémattor	2021	Reducerat antalet hissreparationer
Skrivare	2021	



**Årsredovisning 2020-07-01 -- 2021-06-30**

---

<b><u>Planerat underhåll/investeringar</u></b>	<b><u>År</u></b>	<b><u>Kommentar</u></b>
Brytskydd gårdsentréer	2021	
Särskild besiktning	2021	Efter stämmobeslut från extra föreningsstämman 2021-04-21.
Nytt passersystem	2022	Inväntar stämmobeslut från ordinarie föreningsstämma 2021-12-16.
Grindar på innergården	2022	Inväntar stämmobeslut från ordinarie föreningsstämma 2021-12-16.
Garantibesiktning	2022	Även kallad 2-årsbesiktning, som utförs 2 år efter godkänd entreprenad.

## Årsredovisning 2020-07-01 -- 2021-06-30

<b>Flerårsöversikt</b>	<u>2020/2021</u>	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>	<u>2017/2018</u>
Nettoomsättning, tkr:	6 323	5 099	-	-
Kassalikviditet:	74,5%	39,7%	39,7%	10,4%
Soliditet:	78,7%	72,4%	1,4%	1,4%
Årssavgift per m <sup>2</sup> bostäder:	665	358	-	-
Belåning per m <sup>2</sup> bostäder:	18 536	18 765	-	-
Belåning per m <sup>2</sup> total yta:	11 512	11 654	-	-

**Definition av nyckeltal**

Kassalikviditet:	Omsättningstillgångar exkl lager/kortfristiga skulder
Soliditet:	Justerat eget kapital/balansomslutning
Årssavgift per m <sup>2</sup> bostäder:	Årsavgift/yta bostäder
Belåning per m <sup>2</sup> bostäder:	Fastighetslån/yta bostäder
Belåning per m <sup>2</sup> total yta:	Fastighetslån/total yta

<b>Förändring eget kapital</b>	Insatskapital vid årets ingång	Årets resultat	Inbetalda insatser under året	Summa eget kapital
Total avtalade insatser	817 390 000	-	-	817 390 000
Fordran avtalade ej inbetalda insatser	-43 640 000	-	43 640 000	0
Årets resultat	-	806 907	-	806 907
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>773 750 000</b>	<b>806 907</b>	<b>43 640 000</b>	<b>818 196 907</b>

**Förslag till resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

	<u>2020-07-01</u>	<u>2019-07-01</u>
	<u>2021-06-30</u>	<u>2020-06-30</u>
Årets resultat	806 907	0
<b>Totalt</b>	<b>806 907</b>	<b>0</b>

Disponeras för:

Överföring till balanserat resultat	806 907	0
<b>Totalt</b>	<b>806 907</b>	<b>0</b>

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

Årsredovisning 2020-07-01 -- 2021-06-30

**RESULTATRÄKNING**

	Tilläggs- uppglysningar	<b>2020-07-01</b> <b><u>2021-06-30</u></b>	<b>2019-07-01</b> <b><u>2020-06-30</u></b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Intäkter	1	11 549 698	7 276 031
<b><i>Rörelseintäkter</i></b>		<b><u>11 549 698</u></b>	<b><u>7 276 031</u></b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-5 256 662	-2 107 687
Förvaltnings- och externa kostnader	3	-1 287 362	-5 345 215
Personalkostnader	4	-6 527	-
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-2 029 783	-
<b><i>Rörelseresultat</i></b>		<b><u>2 969 363</u></b>	<b><u>-176 871</u></b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande intäkter		4 818	188 909
Räntekostnader och liknande kostnader	5	-2 167 274	-12 038
<b><i>Resultat efter finansiella poster</i></b>		<b><u>806 907</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b><i>Årets resultat</i></b>		<b><u>806 907</u></b>	<b><u>0</u></b>

**BALANSRÄKNING**

	Tilläggs- upplysningar	<u>2021-06-30</u>	<u>2020-06-30</u>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	1 035 968 064	496 722 318
Byggnad under uppförande	7	-	542 916 679
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>1 035 968 064</u>	<u>1 039 638 997</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Fordringar</b>			
Kundfordringar		127 569	63 424
Övriga fordringar	8	623 059	13 411 751
Fordran avseende kostnadstäckningsgaranti		-	1 944 595
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	9	498 941	-
Kassa och bank		2 457 468	13 397 814
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 707 037</u>	<u>28 817 584</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 039 675 101</b>	<b>1 068 456 581</b>

Årsredovisning 2020-07-01 -- 2021-06-30

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

	Tilläggs- upplysningar	<u>2021-06-30</u>	<u>2020-06-30</u>
<b>Eget kapital</b>			
Total avtalade insatser		817 390 000	817 390 000
Fordran avtalade ej inbetalda insatser		-	-43 640 000
Årets resultat		806 907	-
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<b>818 196 907</b>	<b>773 750 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	216 207 847	221 916 379
Mottagna depositioner		292 356	292 356
<b><i>Summa långfristiga skulder</i></b>		<b>216 500 203</b>	<b>222 208 735</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 000 000	-
Leverantörsskulder		295 881	288 476
Skatteskulder		369 700	1 244 840
Övriga kortfristiga skulder	11	110 477	70 282 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 201 933	681 867
<b><i>Summa kortfristiga skulder</i></b>		<b>4 977 991</b>	<b>72 497 846</b>
<b><i>Summa eget kapital och skulder</i></b>		<b>1 039 675 101</b>	<b>1 068 456 581</b>

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER**

<b>Ställda säkerheter</b>	13		
Fastighetsinteckning		220 707 847	178 000 000
<b><i>Summa ställda säkerheter</i></b>		<b>220 707 847</b>	<b>178 000 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## 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
<b>Summa</b>	<b>100,00%</b>	

\*Bostadrättshavarnas ansvar för bibehållande skick

### UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

#### Intäkter och kostnader för tiden intill avräkningsdagen

Entreprenören har erhållit föreningens samtliga intäkter samt svarat föreningens samtliga kostnader fram till och med slutavräkningsdagen, vilken fastställdes till 2020-12-31.

Belopp motsvarande avsättning för fastighetsunderhåll enligt ekonomisk plan, för tiden från entreprenadens godkännande till avräkningsdagen, har tillgodoräknats föreningen med 251 243 kronor.

Entreprenörens och föreningens ersättningar enligt ovan har avräknats på avräkningsdagen varvid slutreglering skett mellan parterna.

Specificerade intäkter och kostnader i noterna avseende resultaträkningen för räkenskapsåret 2020/2021 avser perioden efter slutavräkningsdagen fram till bokslutsdagen, dvs 6 månader. Raden intäkter/kostnader som tillfaller/belastar entreprenören avser perioden från räkenskapsårets början till och med slutavräkningsdagen.

Intäkter och kostnader för jämförelseåret har helt tillfallit/belastat entreprenören.

## Årsredovisning 2020-07-01 -- 2021-06-30

1. Intäkter	2020-07-01	2019-07-01
	<u>2021-06-30</u>	<u>2020-06-30</u>
Månadsavgifter	3 960 612	4 229 480
Hysesintäkter kommersiella lokaler	597 294	-
Hysesintäkter LSS-boende	546 000	-
Hysesintäkter garage	387 373	278 583
Intäkter Elbilio	30 431	-
Intäkter föreningslokaler och övernattningslägenheter	31 100	-
Intäkter aviserad el	301 953	-
Intäkter aviserat varmvatten	166 583	-
TV- och bredbandsintäkter	317 520	338 666
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	40 109	252 363
Intäktsreduktioner	-56 286	-
Garantiersättningar	160 022	-
Övriga intäkter	21 190	194 810
Intäkter fram till slutavräkningsdagen som tillfaller entreprenören	5 045 797	-
Kostnadstäckningsgaranti	-	1 982 129
<b>Totalt</b>	<b>11 549 698</b>	<b>7 276 031</b>

2. Driftskostnader	2020-07-01	2019-07-01
	<u>2021-06-30</u>	<u>2020-06-30</u>
Teknisk förvaltning	599 616	135 567
Snö- och halkbekämpning	59 472	-
Hisskostnader	75 508	-
Garagekostnader	5 000	137 041
Poolkostnader	147 749	26 185
Kostnader brandlarm	26 217	-
Kostnader Elbilio	46 493	30 424
Elkostnader	534 944	376 123
Fjärrvärme	606 980	146 126
Vatten och avlopp	37 944	41 178
Avfallshantering	231 199	220 910
Fastighetsförsäkring	72 518	222 280
TV och bredband	337 343	587 003
Fastighetsskatt	92 425	184 850
Driftskostnader fram till slutavräkningsdagen som belastar entreprenören	2 383 254	-
<b>Totalt</b>	<b>5 256 662</b>	<b>2 107 687</b>

## Årsredovisning 2020-07-01 -- 2021-06-30

<b>3. Förvaltnings- och externa kostnader</b>	<b><u>2021-06-30</u></b>	<b><u>2020-06-30</u></b>
Lokalkostnader föreningsstämmor	25 350	10 400
Ekonomisk förvaltning	71 668	203 871
Revisionskostnader	25 000	29 594
Konsultarvoden	12 013	3 915 521
Förbrukningsinventarier	30 157	
Arvoden interimsstyrelse	-	177 201
Advokatkostnader	-	873 186
Kostnader för överlåtelse och pantsättningar	22 092	-
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	13 296	135 442
Förvaltnings- och externa kostnader fram till slutavräkningsdagen som belastar entreprenören	1 087 786	-
<b>Totalt</b>	<b>1 287 362</b>	<b>5 345 215</b>

<b>4. Personalkostnader</b>	<b><u>2021-06-30</u></b>	<b><u>2020-06-30</u></b>
Ersättning städning övernattningslägenheter	4 900	-
Arbetsgivaravgifter	1 540	-
Resersättning	87	-
<b>Totalt</b>	<b>6 527</b>	<b>-</b>

<b>5. Räntekostnader och liknande kostnader</b>	<b><u>2021-06-30</u></b>	<b><u>2020-06-30</u></b>
Räntekostnader fastighetslån	855 774	-
Räntekostnader fram till slutavräkningsdagen som belastar entreprenören	1 311 500	-
<b>Totalt</b>	<b>2 167 274</b>	<b>-</b>



## UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

6. Byggnader och mark	<u>2021-06-30</u>	<u>2020-06-30</u>
<u>Byggnader</u>		
Ingående anskaffningsvärde	-	-
Årets anskaffningar	541 275 529	-
<b>Utgående anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>541 275 529</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-2 029 783	-
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 029 783</b>	<b>0</b>
<b>Utgående bokfört värde på byggnader</b>	<b>539 245 746</b>	<b>0</b>
<u>Mark</u>		
Ingående anskaffningsvärde	496 722 318	512 967 107
Ianspråktagen del av garantiutfästelse	-	-16 244 789
<b>Utgående bokfört värde på mark</b>	<b>496 722 318</b>	<b>496 722 318</b>
<b>Utgående bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>1 035 968 064</b>	<b>496 722 318</b>
<u>Taxeringsvärde</u>		
Byggnad	309 400 000	309 400 000
Mark	193 085 000	193 085 000
<b>Summa</b>	<b>502 485 000</b>	<b>502 485 000</b>

Föreningen har under året följt den ekonomiska planen. I maj 2016 genomfördes förvärvet av aktierna i bolaget Fastighets AB Slingan, 556902-1701, och entreprenadsavtal tecknades med Alfa SSM Bygg AB angående uppförande av byggnader.

Fastighetsförvärvet skedde genom att föreningen förvärvade 100 % av aktierna i Fastighets AB Slingan för 376 733 825 kronor. Fastigheten såldes därefter till föreningen för skattemässigt värde, 96 233 282 kronor. Enligt RedU 9 kan försäljningen av fastigheten ses som en återbetalning av investeringen i aktierna. Skillnaden mellan fastighetens verkliga värde och köpeskillingen är att jämställa med utdelning från dotterbolaget. Posten aktier i dotterbolag har minskats med övervärdet på fastigheten och den mottagna utdelningen har redovisats till verkligt värde innebärande att posten Mark har ökat med motsvarande belopp.

Det skattemässiga restvärdet uppgår till 376 733 825 kronor lägre än det bokförda värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.

## Årsredovisning 2020-07-01 -- 2021-06-30

Föreningen har i samband med uppförande av byggnaderna yrkat på och fått avdrag för ingående moms på uppförande av lokaler och garage. En förutsättning för återbetalning av momsen är att lokaler och garage kommer att hyras ut med utgående moms. Om användningen av garagen inom 10 år skulle ändras på så sätt att garage upplåts utan moms så infaller en jämkningsskyldighet som innebär att föreningen kan bli återbetalningsskyldig för viss del av denna moms. Därför är det viktigt att kontinuerligt under de närmaste 9 åren fortsätta att hyra ut lokaler och garageplatser med moms.

<b>7. Byggnad under uppförande</b>	<b><u>2021-06-30</u></b>	<b><u>2020-06-30</u></b>
Ingående anskaffningar	542 916 679	330 955 719
Årets anskaffningar	-	211 960 960
Färdigställt	<u>-542 916 679</u>	<u>-</u>
<b><i>Utgående bokfört värde byggnad under uppförande</i></b>	<b>0</b>	<b>542 916 679</b>

Enligt den ekonomiska planen 2017-10-26 ska fastighetens totala anskaffningskostnad och finansiering se ut som nedan då huset är färdigställt:

Anskaffningskostnad	1 054 242 636
Likvida medel vid medlemmarnas tillträde	<u>100 000</u>
<b><i>Summa</i></b>	<b>1 054 342 636</b>

**Finansiering:**

Medlemskapital	817 390 000
Ianspråktagen del av garantiutfästelse	16 244 789
Lån kreditinstitut	<u>220 707 847</u>
<b><i>Summa</i></b>	<b>1 054 342 636</b>

<b>8. Övriga fordringar</b>	<b><u>2021-06-30</u></b>	<b><u>2020-06-30</u></b>
Fordran SSM Alfa Bygg AB	623 059	419 584
Saldo skattekonto	<u>-</u>	<u>12 992 167</u>
<b>Summa</b>	<b>623 059</b>	<b>13 411 751</b>

<b>9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b><u>2021-06-30</u></b>	<b><u>2020-06-30</u></b>
Upplupna intäkter	56 903	-
Förutbetalda kostnader	<u>442 038</u>	<u>-</u>
<b>Summa</b>	<b>498 941</b>	<b>0</b>

## Årsredovisning 2020-07-01 -- 2021-06-30

<b>10. Skulder till kreditinstitut</b>	<b><u>2021-06-30</u></b>	<b><u>2020-06-30</u></b>
Fastighetslån, del att amortera inom ett år	3 000 000	-
Fastighetslån, del att amortera år två och framåt	150 000 000	-
Byggkreditiv	-	221 916 379
<b>Totalt</b>	<b><u>219 207 847</u></b>	<b><u>221 916 379</u></b>

<b><u>Långivare</u></b>	<b><u>Ränta</u></b>	<b><u>Bindningstid</u></b>	<b><u>Belopp</u></b>
Nordea	0,661%	2021-12-13	69 207 847
Nordea	0,770%	2023-11-15	50 000 000
Nordea	0,870%	2025-11-19	100 000 000
<b>Summa</b>			<b><u>219 207 847</u></b>

<b>11. Övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>2021-06-30</u></b>	<b><u>2020-06-30</u></b>
Skulder till medlemmar	3 146	18 760
Moms	104 321	48 090
Skatt på löner	1 470	-
Arbetsgivaravgifter	1 540	-
Skuld SSM Alfa Bygg AB	-	70 215 813
<b>Summa</b>	<b><u>110 477</u></b>	<b><u>70 282 663</u></b>

<b>12. Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader</b>	<b><u>2021-06-30</u></b>	<b><u>2020-06-30</u></b>
Förutbetalda intäkter	917 236	681 867
Upplupna kostnader	284 697	-
<b>Summa</b>	<b><u>1 201 933</u></b>	<b><u>681 867</u></b>

**13. Skulder för vilka säkerheter ställts***Panter för egna skulder mm.*

Fastighetsinteckningar

220 707 847

178 000 000

**Summa ställda säkerheter****220 707 847****178 000 000****Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

Stockholm den

Michelle Karlström

Ordförande

Petra Hertogs

Styrelseledamot

Reza Ommi

Styrelseledamot

Johan Forssell

Styrelseledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

Ole Deurell

Auktoriserad revisor

## Verification

Transaction ID	Sy4fsfHYK-r1xEzsMBYF
Document	Slutlig version ÅRV 20-21.pdf
Pages	20
Sent by	Jonas Hajek

## Signing parties

<b>Michelle Karlström</b>	michelle.karlstrom@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Petra Hertogs</b>	petrahertogs@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Johan Forssell</b>	johan.f@mail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Reza Omni</b>	reza.ommi@slb.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Ole Deurell</b>	Ole.deurell@parameterrevision.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID

## Activity log

### E-mail invitation sent to michelle.karlstrom@hotmail.com

2021-12-01 16:58:47 CET,

### Clicked invitation link Michelle Karlström

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_8\_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.1.2 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-12-01 17:42:02 CET,IP address: 90.129.195.177

### Document signed by Michelle E Karlström Carlanus

Birth date: 16/09/1995,2021-12-01 17:42:52 CET,

### E-mail invitation sent to petrahertogs@hotmail.com

2021-12-01 17:42:54 CET,

### Clicked invitation link Petra Hertogs

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/96.0.4664.45 Safari/537.36,2021-12-01 18:30:48 CET,IP address: 188.149.149.32

### Document signed by PETRA HERTOGS

Birth date: 02/05/1967,2021-12-01 18:31:27 CET,

### E-mail invitation sent to johan.f@mail.com

2021-12-01 18:31:29 CET,

### Clicked invitation link Johan Forssell

Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; J9210) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/96.0.4664.45 Mobile Safari/537.36,2021-12-01 18:31:53 CET,IP address: 192.165.200.202

### Document signed by JOHAN FORSELL

Birth date: 03/07/1978,2021-12-01 18:33:14 CET,

### E-mail invitation sent to reza.ommi@slb.se

2021-12-01 18:33:16 CET,

---

**Clicked invitation link Reza Omni**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/96.0.4664.55 Safari/537.36  
Edg/96.0.1054.34,2021-12-01 18:41:16 CET,IP address: 83.249.71.199

---

**Document signed by HAMID REZA OMMI**

Birth date: 02/07/1987,2021-12-01 18:42:29 CET,

---

**E-mail invitation sent to Ole.deurell@parameterrevision.se**

2021-12-01 18:42:31 CET,

---

**Clicked invitation link Ole Deurell**

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-12-01  
20:55:49 CET,IP address: 185.45.120.6

---

**Document signed by Ole Deurell**

Birth date: 21/11/1954,2021-12-01 20:56:37 CET,

---

---

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



# 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 2020-07-01 -- 2021-06-30.

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 2021 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.

### 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 2020-07-01 -- 2021-06-30 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

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

Stockholm den

Ole Deurell

Auktoriserad revisor



## Verification

Transaction ID	SyhAszHKF-Bka0oGHKF
Document	001 Revisionsberättelser ISA_Föreningar.pdf
Pages	2
Sent by	Jonas Hajek

## Signing parties

Ole Deurell	Ole.deurell@parameterrevision.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
-------------	----------------------------------	--------------	------------------------

## Activity log

**E-mail invitation sent to Ole.deurell@parameterrevision.se**  
2021-12-01 16:59:35 CET,

**Clicked invitation link Ole Deurell**  
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.93 Safari/537.36,2021-12-01 20:57:24 CET,IP address: 185.45.120.6

**Document signed by Ole Deurell**  
Birth date: 21/11/1954,2021-12-01 20:57:58 CET,

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

