

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Västra Stranden 2
Org nr: 769635-9046

2024-01-01 – 2024-12-31



Ordförande har ordet

Styrelsen

Styrelsen har haft 10 protokollförda möten samt ett konstituerande möte. Vid årsmötet beslutades om att utöka styrelsen med en ledamot. Styrelsen består därmed till 5 ledamöter och 2 suppleanter. Styrelsen har fått möjlighet att ha sina möten på Ahlsells kontor.

Vid årsstämma som hade 27 röstberättigade deltagare beslutades om att anta nya stadgar. För att nya stadgar ska kunna godtas krävs en andra årsstämma, vilket genomfördes den 13 oktober, där de nya stadgarna antogs.

Verksamhet

2 st Arbets/medlemsdagar har genomförts, mycket glädjande med stort deltagande. Vi städade garage, cykelrum och utvändigt rensade vi ogräs och sopade plattytor. Dagarna avslutades med välförtjänt förtäring.

Föreningen har tecknat nytt förvaltningsavtal med Riksbyggen som börjar gälla 1 april-24. Det har bl.a inneburit att föreningen upphandlat städning och snöröjning.

Föreningen har tillsammans med Västra Stranden 1 tagit fram en underhållsplan.

Föreningens mailadress där medlemmar kan kommunicera med styrelsen har kommit igång. Informationsbroschyr om föreningen och hur vi vill det skall fungera i föreningen har färdigställts och finns både digitalt och i pappersversion.

Fastigheten gemensamma ytor

Rekab har ännu inte åtgärdat alla brister på de inglasade balkongerna. Senaste överenskommelse är att allt skall vara åtgärdat innan midsommar -25.

Ventilation och avrinningar i garage är förbättrade och har utvärderats under vintern men fortfarande krävs förbättringar

Värmeslingan i garagerampen är kompletterad samt en varningslampa är uppsatt. Fortsatta diskussioner pågår med Rekab och kommun för att förbättra funktion och säkerheten vid utfarten på Kvarnvägen.

Vi har haft fortsatta men något minskande driftsstörningar på hissarna, garageporten, slussdörrar mm. Vi kommer att ha fortsatt kontroll och uppföljning under garantitiden som är 5 år till våren 2026.

Styrelsen har ständig diskussion med Rekab om kända och nya brister.

Garantin gäller ytterligare 1 år så vi har ännu tid att få ordning på anläggningen.

Medlemmar

Under året har 12 lägenheter bytt ägare och vi hälsar de nya hjärtligt välkomna till föreningen.

9 andrahandsuthyrningar är beviljade under året.

Vi hälsar alla nya välkomna till föreningen

Ekonomi

Bokföringsmässigt gör vi en förlust som är något lägre än den ekonomiska planen. Likviditetsmässigt något bättre än ekonomiska planen. Detta tack vare något lägre ränta under året men med högre driftskostnad.

Styrelsen beslutade om en hyreshöjning på 5 % för 2025 detta för att täcka förväntade kostnadsökningar på räntor, vatten och värme.

Miljö och energi

Vi ser fortsatta prishöjningar på energi och där kan vi alla bidra med att minska förbrukningar på el, vatten och värme.

Vi kan också minska våra kostnader med en bättre sopsortering. Förpackningar av plast och kartong samt tidningspapper glas och metall skall till återvinningsstation.

Äntligen blev Kvarnvägen asfalterad så förhoppningsvis minskar dammet.

Vill passa på att tacka övriga i styrelsen för ett gott och trevligt arbete under året.

Tomas Vidmark

Ordförande

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

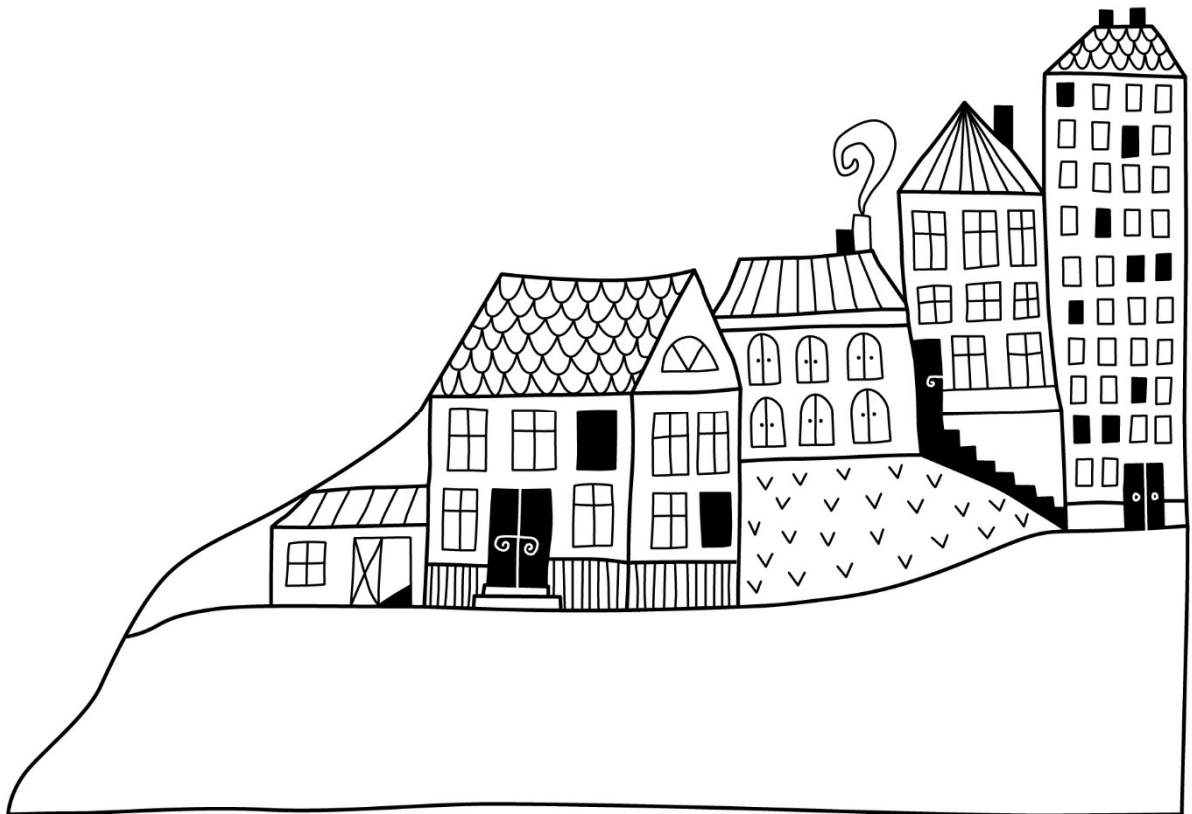
- 1) Öppnande
- 2) Val av stämмоordförande
- 3) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
- 4) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
- 5) Frågan om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
- 6) Godkännande av röstlängd
- 7) Fastställande av dagordning
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisorns berättelse
- 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11) Beslut om resultatdisposition
- 12) Frågan om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning
för nästkommande verksamhetsår
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisor och revisorssuppleanter
- 16) Val av valberedning
- 17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av
föreningsmedlem anmält ärende
- 18) Avslutande

Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 4 |
| Resultaträkning..... | 10 |
| Balansräkning..... | 11 |
| Balansräkning..... | 12 |
| Kassaflödesanalys..... | 13 |
| Noter..... | 14 |

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Västra Stranden 2 i Umeå får härmed
upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Umeå Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-01-24. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-01-13 och nuvarande stadgar registrerades 2025-02-12.

Årets resultat är lägre än föregående års resultat. Resultatet förklaras till stor del av ökade räntekostnader på ett av föreningens lån som har omsatts till en högre räntesats än tidigare. Ökade kostnader för de taxebundna kostnaderna är även en del av förklaringen. Föreningen har haft något lägre reparationskostnader under året jämfört med föregående år samt något högre ränteintäkter på föreningens sparmedel.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 11% till 15%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt K3-regelverket). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 177 % till 256%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 658 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 851 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Plogan 16 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 86 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2021. Fastighetens adresser är Kvarnvägen 3C och 3D i Umeå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Västerbotten. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Lägenhetsfördelning Standard Antal 1 rum och kök 2 2 rum och kök 2 2 rum och kök 40 3 rum och kök 42 4 rum och kök 2

Lägenhetsfördelning

| Standard | Antal |
|------------------|-------|
| 1 rum och kök | 2 |
| 2 rum och kokvrå | 40 |
| 3 rum och kök | 42 |
| 4 rum och kök | 2 |

Dessutom tillkommer

| Användning | Antal | Kommentar |
|-----------------|-------|---------------------------------------------|
| Antal garage | 44 | platser i källargarage, ingår i bostadsrätt |
| Antal garage | 7 | platser i källargarage, för uthyrning |
| Antal garage | 4 | MC-platser i källargarage, för uthyrning |
| Antal p-platser | 7 | bilplatser på gårdsmark, för uthyrning |

Bostäder bostadsrätt 5 875 m²

Garagelokaler 1 240 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 221 tkr och planerat underhåll för -74 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan:

Föreningen upprättade underhållsplan under 2024. En underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 298 000 kr i enlighet med underhållsplanens rekommenderad avsättning på 30 års sikt. Antagna budget för 2025 följer även denna avsättning. För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån. Ett positivt kassaflöde kommer på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

| Beskrivning | Belopp |
|----------------|----------|
| Installationer | - 73 572 |

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-----------------|-------------------------------|
| Tomas Vidmark | Ordförande | 2025 |
| Christel Delltoft | Sekreterare | 2025 |
| Tomas Larsson | Vice ordförande | 2026 |
| Therese Vallin | Ledamot | 2026 |
| Tore Sundström | Ledamot | 2026 |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-----------|-------------------------------|
| Ronnie Mukka | Suppleant | 2025 |
| Thomas Strandberg | Suppleant | 2025 |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|-------------------------------|
| KPMG AB | Auktoriserad revisor | 2025 |

Valberedning

| Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|-------------------------------|
| Mats Norlin |
| Ronny Johansson |

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 130 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 132 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften 2024-01-01 med 15%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 494 kr/m²/år.

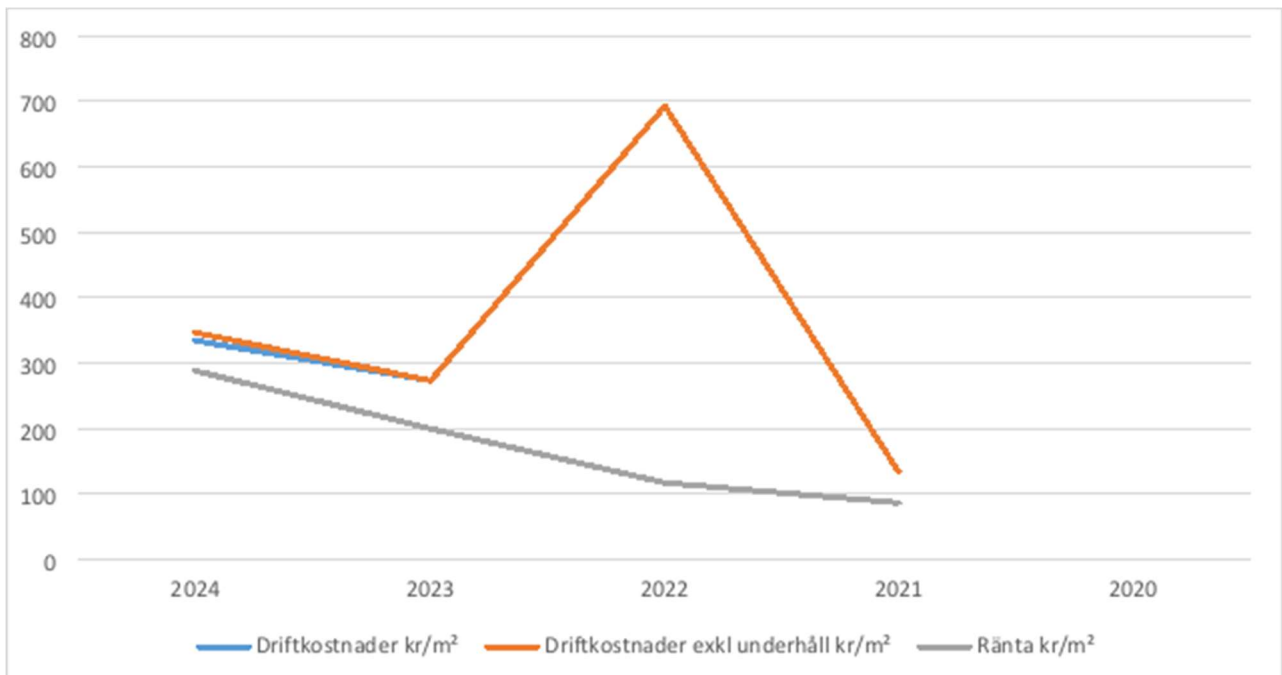
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning* | 6 726 | 5 757 | 8 436 | 3 799 | - |
| Resultat efter finansiella poster* | -835 | -666 | -319 | -75 | - |
| Soliditet %* | 77 | 77 | 76 | 76 | 47 |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 94 | 96 | 60 | 96 | - |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 1 081 | 946 | 870 | 621 | - |
| Energikostnad kr/kvm* | 184 | 163 | 137 | 90 | - |
| Sparande kr/kvm* | 246 | 280 | 329 | 270 | - |
| Skuldsättning kr/kvm* | 10 249 | 10 359 | 10 749 | 10 859 | 21 804 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 12 413 | 12 545 | 13 018 | 13 151 | 26 406 |
| Räntekänslighet %* | 11,5 | 13,3 | 15,0 | 21,2 | - |



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Upplysning vid förlust

Årets förlust kan härledas till framförallt ökade räntekostnader och höga reparation- samt underhållskostnader.

För att bedöma föreningens kapacitet att finansiera kommande planerat underhåll, jämförs sparandet per kvadratmeter med det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen. För närvarande ligger föreningens sparande på 246 kr/kvm, vilket är lägre än det rekommenderade sparandet på 300 kr/kvm. Under kommande verksamhetsår 2025 kommer sparandet enligt budget att ligga på 303 kr/kvm.

För att säkerställa en fortsatt god likviditet beslutades det under budgetarbetet hösten 2024 att genomföra en avgiftshöjning med 5% fr o m 1 januari 2025. För att behålla det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen, samt att klara ett positivt kassaflöde med hänsyn till ökade räntekostnader, kommer föreningen under det kommande budgetarbetet för 2026 att granska och eventuellt justera både intäkter och kostnader ytterligare.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | | | Fritt | |
|----------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgifter | Uppskrivnings- fond | Underhålls- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 240 860 000 | 8 834 027 | 0 | 1 797 985 | -2 191 233 | -666 339 |
| Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut | | | | 0 | 0 | |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | | -666 339 | 666 339 |
| Reservering underhållsfond | | | | 298 000 | -298 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | | -73 572 | 73 572 | |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter | 0 | 0 | | | | |
| Överföring från uppskrivningsfonden | | | 0 | | 0 | |
| Årets resultat | | | | | | -834 857 |
| Vid årets slut | 240 860 000 | 8 834 027 | 0 | 2 022 413 | -3 082 000 | -834 857 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 857 572 |
| Årets resultat | -834 857 |
| Årets fondreservering enligt stadgarna | -298 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 73 572 |
| Summa | -3 916 856 |

Styrelsen
föreslår följande
behandling av
den ansamlade
förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 916 856**

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2024-01-01 2024-12-31 | 2023-01-01 2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 6 726 454 | 5 756 586 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 1 381 | 1 800 |
| Summa | | 6 727 835 | 5 758 386 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -2 377 681 | -1 936 772 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -511 607 | -415 710 |
| Personalkostnader | Not 6 | -42 399 | -41 545 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -2 658 257 | -2 658 257 |
| Summa rörelsekostnader | | -5 589 944 | -5 052 283 |
| Rörelseresultat | | 1 137 891 | 706 103 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 77 141 | 31 104 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -2 049 889 | -1 403 546 |
| Summa finansiella poster | | -1 972 748 | -1 372 442 |
| Resultat efter finansiella poster | | -834 857 | -666 339 |
| Årets resultat | | -834 857 | -666 339 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 317 569 313 | 320 227 570 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | | 0 | 0 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 11 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 317 569 313 | 320 227 570 |
| Summa anläggningstillgångar | | 317 569 313 | 320 227 570 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | Not 12 | 44 354 | 485 |
| Övriga fordringar | Not 13 | 96 334 | 119 798 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 142 589 | 144 698 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 283 277 | 264 981 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 15 | 3 623 931 | 2 789 531 |
| Summa kassa och bank | | 3 623 931 | 2 789 531 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 903 264 | 3 054 512 |
| Summa tillgångar | | 321 472 577 | 323 282 082 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 249 694 027 | 249 694 027 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 022 413 | 1 797 985 |
| Summa bundet eget kapital | | 251 716 440 | 251 492 012 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -3 081 999 | -2 191 233 |
| Årets resultat | | -834 857 | -666 339 |
| Summa fritt eget kapital | | -3 916 856 | -2 857 572 |
| Summa eget kapital | | 247 799 583 | 248 634 440 |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 46 198 450 | 46 976 850 |
| Summa långfristiga skulder | | 46 198 450 | 46 976 850 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 16 | 25 948 000 | 26 726 440 |
| Leverantörsskulder | | 119 428 | 211 964 |
| Skatteskulder | | 1 080 | 31 200 |
| Övriga skulder | Not 17 | 104 | 4 963 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 631 683 | 696 225 |
| Summa kortfristiga skulder | | 26 700 295 | 27 670 792 |
| Summa eget kapital och skulder | | 321 472 577 | 323 282 082 |

Kassaflödesanalys

| Belopp i kr | 2024/2024 | 2023/2023 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN | | |
| Rörelseresultat | 1 137 891 | 706 103 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 2 658 257 | 2 658 257 |
| | 3 796 148 | 3 364 360 |
| Erhållen ränta | 77 141 | 31 104 |
| Erlagd ränta | -2 094 243 | -1 374 267 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 1 779 046 | 2 021 197 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +) | -13 052 | 119 575 |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -) | -153 154 | 68 440 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 612 840 | 2 209 212 |
| INVESTERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| FINANSIERINGSVERKSAMHETEN | | |
| Amortering av lån | -778 440 | -2 778 440 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -778 440 | -2 778 440 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | | |
| Årets kassaflöde | 834 400 | -569 228 |
| Likvida medel vid årets början | 2 789 531 | 3 358 759 |
| Likvida medel vid årets slut | 3 623 931 | 2 789 531 |
| Kassa och Bank BR | 3 623 931 | 2 789 531 |

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1.

Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat istället för Årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som erhållen respektive erlagd ränta. Detta har åstadkommit genom att inkludera förändringar av räntefordringar samt ränteskulder. Rörelsefordringar och Rörelseskulder har justerats för att exkludera dessa förändringar.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader | Komponent | 30-120 |
| Markanläggningar | Linjär | 50 |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Årsavgifter, bostäder | 5 802 456 | 5 045 436 |
| Hyror, garage | 123 528 | 107 448 |
| Hyror, p-platser | 53 172 | 46 200 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -1 009 | 0 |
| Elavgifter | 276 763 | 233 730 |
| Kabel-tv-avgifter | 277 608 | 277 608 |
| Övriga ersättningar | 100 939 | 31 898 |
| Fakturerade kostnader | 93 000 | 14 274 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -3 | -8 |
| Summa nettoomsättning | 6 726 454 | 5 756 586 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Övriga rörelseintäkter | 1 381 | 1 800 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 1 381 | 1 800 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Underhåll | 73 572 | 0 |
| Reparationer | -221 040 | -34 597 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -28 800 | -28 800 |
| Försäkringspremier | -85 875 | -77 066 |
| Kabel- och digital-TV | -283 486 | -282 239 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -7 744 | -7 375 |
| Serviceavtal | -3 726 | 0 |
| Obligatoriska besiktningar | -77 865 | -16 752 |
| Bevakningskostnader | -14 703 | -19 967 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | -849 | 0 |
| Snö- och halkbekämpning | -78 643 | -142 977 |
| Förbrukningsinventarier | -126 339 | -15 913 |
| Fordons- och maskinkostnader | -1 213 | 0 |
| Vatten | -289 757 | -279 091 |
| Fastighetsel | -467 331 | -377 918 |
| Uppvärmning | -552 833 | -504 235 |
| Sophantering och återvinning | -132 733 | -138 965 |
| Förvaltningsarvode drift | -78 316 | -10 877 |
| Summa driftskostnader | -2 377 681 | -1 936 772 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Förvaltningsarvode administration | -318 135 | -338 791 |
| IT-kostnader | -563 | 0 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -29 375 | -28 956 |
| Övriga försäljningskostnader | -9 510 | 0 |
| Övriga förvaltningskostnader | -63 896 | -24 225 |
| Kreditupplysningar | -11 063 | 0 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -25 998 | -18 375 |
| Representation | -1 230 | 0 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | -124 | 0 |
| Konsultarvoden | -44 415 | 0 |
| Bankkostnader | -5 949 | -3 669 |
| Övriga externa kostnader | -1 350 | -1 693 |
| Summa övriga externa kostnader | -511 607 | -415 710 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Styrelsearvoden | -34 000 | -35 000 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -1 000 | 0 |
| Övriga personalkostnader | -750 | 0 |
| Sociala kostnader | -6 649 | -6 545 |
| Summa personalkostnader | -42 399 | -41 545 |

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

| | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Avskrivning Byggnader | -2 517 322 | -2 517 322 |
| Avskrivning Markanläggningar | -140 935 | -140 935 |
| Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -2 658 257 | -2 658 257 |

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Ränteintäkter från bankkonton | 75 521 | 992 |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 0 | 28 723 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 228 | 313 |
| Övriga ränteintäkter | 1 392 | 1 076 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 77 141 | 31 104 |

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2024-01-01 | 2023-01-01 |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Räntekostnader för fastighetslån | -2 049 644 | -1 403 228 |
| Övriga räntekostnader | -100 | -318 |
| Övriga finansiella kostnader | -145 | 0 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -2 049 889 | -1 403 546 |

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 206 491 030 | 206 491 030 |
| Mark | 114 000 000 | 114 000 000 |
| Markanläggning | 7 046 747 | 7 046 747 |
| | 327 537 777 | 327 537 777 |
| Årets anskaffningar | | |
| Byggnader | 0 | 0 |
| Markanläggning | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 327 537 777 | 327 537 777 |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
 Vid årets början**

| | | |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | -6 922 636 | -4 405 314 |
| Markanläggningar | -387 571 | -246 636 |
| | -7 310 207 | -4 651 950 |

Årets avskrivningar

| | | |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årets avskrivning byggnader | -2 517 322 | -2 517 322 |
| Årets avskrivning markanläggningar | -140 935 | -140 935 |
| | -2 658 257 | -2 658 257 |

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | -9 968 464 | -7 310 207 |
|--|-------------------|-------------------|

Restvärde enligt plan vid årets slut

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| | 203 569 313 | 206 227 570 |
|--|--------------------|--------------------|

Varav

| | | |
|------------------|-------------|-------------|
| Mark | 114 000 000 | 114 000 000 |
| Byggnader | 196 769 202 | 199 568 394 |
| Markanläggningar | 6 800 111 | 6 659 176 |

Taxeringsvärden

| | | |
|--------------------|--------------------|--------------------|
| Mark till bostäder | 30 000 000 | 30 000 000 |
| Bostäder | 135 000 000 | 135 000 000 |
| Lokaler | 2 880 000 | 2 880 000 |
| | 167 880 000 | 167 880 000 |

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|

Vid årets början

| | | |
|--|----------|----------|
| | 0 | 0 |
|--|----------|----------|

Summa anskaffningsvärde vid årets slut
Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|

| | | |
|------------------------------|--------|-----|
| Avgifts- och hyresfordringar | 4 354 | 485 |
| Kundfordringar | 40 000 | 0 |

Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar

| | | |
|--|---------------|------------|
| | 44 354 | 485 |
|--|---------------|------------|

Not 13 Övriga fordringar

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|

| | | |
|------------------|---------|---------|
| Skattefordringar | -23 464 | 0 |
| Skattekonto | 119 798 | 119 798 |

Summa övriga fordringar

| | | |
|--|---------------|----------------|
| | 96 334 | 119 798 |
|--|---------------|----------------|

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 14 579 | 12 983 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 80 993 | 84 698 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 47 018 | 47 018 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 142 589 | 144 698 |

Not 15 Kassa och bank

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel | 2 610 144 | 1 034 623 |
| Transaktionskonto | 1 013 787 | 1 754 908 |
| Summa kassa och bank | 3 623 931 | 2 789 531 |

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 72 924 850 | 73 703 290 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -778 440 | -778 440 |
| Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut | -25 948 000 | -26 726 440 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 46 198 450 | 46 976 850 |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SEB | 4,00% | 2024-03-28 | 25 948 000,00 | -25 948 000,00 | 0,00 | 0,00 |
| NORDEA | 3,56% | 2025-03-28 | 0,00 | 25 948 000,00 | 0,00 | 25 948 000,00 |
| SEB | 1,24% | 2026-03-28 | 24 585 730,00 | 0,00 | 778 440,00 | 23 807 290,00 |
| SEB | 4,00% | 2027-02-28 | 23 169 560,00 | 0,00 | 0,00 | 23 169 560,00 |
| Summa | | | 73 703 290,00 | 0,00 | 778 440,00 | 72 924 850,00 |

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEB lån om 25 948 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år

Not 17 Övriga skulder

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------------|-------------|--------------|
| Övriga skulder | 0 | 7 375 |
| Mottagna depositioner | 0 | 800 |
| Skuld för moms | 0 | -3 212 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | -104 | 0 |
| Avräkning hyror och avgifter | -180 | 0 |
| Summa övriga skulder | -284 | 4 963 |

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 0 | 44 354 |
| Upplupna driftskostnader | 0 | 16 809 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 14 074 | 0 |
| Upplupna elkostnader | 50 450 | 46 751 |
| Upplupna vattenavgifter | 79 478 | 0 |
| Upplupna värmekostnader | 77 459 | 78 448 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 11 078 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 750 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 398 394 | 509 863 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 631 683 | 696 225 |

Not 19 Ställda säkerheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 77 844 000 | 77 844 000 |

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Tomas Vidmark

Christel Delltoft

Tomas Larsson

Therese Vallin

Tore Sundström

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad Revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



Brf Västra Stranden 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Västra Stranden 2 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västra Stranden 2, org. nr 769635-9046

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västra Stranden 2 för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Västra Stranden 2 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557545008585

Dokument

BRF Västra Stranden 2 ÅR 2024
Huvuddokument
29 sidor
Startades 2025-04-24 08:36:51 CEST (+0200) av Johan
Westerlind (JW)
Färdigställt 2025-04-24 15:03:35 CEST (+0200)

Initierare

Johan Westerlind (JW)
Riksbyggen
johan.westerlind@riksbyggen.se

Signerare

Tomas Vidmark (TV1)
Personnummer 194812019414
lordvidmark1@gmail.com
+46738060015



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMAS VIDMARK"
Signerade 2025-04-24 08:38:24 CEST (+0200)

Christel Delltoft (CD)
Personnummer 195605168581
delltoftchristel@outlook.com
+46705818631



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTEL DELLTOFT"
Signerade 2025-04-24 12:01:39 CEST (+0200)

Therese Vallin (TV2)
Personnummer 197304031540
tessan.vallin@gmail.com
+46709651033



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Therese Vallin"
Signerade 2025-04-24 08:40:53 CEST (+0200)

Tomas Larsson (TL)
Personnummer 195810198555
t.l.larsson58@gmail.com
+46706024482



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Tomas Lennart Larsson"
Signerade 2025-04-24 08:52:09 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545008585

Tore Sundström (TS)

Personnummer 195306028936

bensbyskog@gmail.com

+46703438060



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils
Tore Vilhelm Sundström"*

Signerade 2025-04-24 13:57:26 CEST (+0200)

Benjamin Henriksson (BH)

Personnummer 198604228596

benjamin.henriksson@kpmg.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS BENJAMIN HENRIKSSON"*

Signerade 2025-04-24 15:03:35 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

