

Brf Västanbyn 1
Org nr 769601-5812

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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.

Föreningens byggnad/er

Byggnaderna, som uppfördes av JM Bygg AB år 1989, ligger i Staffanstorps kommun och har beteckningen Stanstorp 7:102 o 7:297. Föreningen förvärvade fastigheten 1996-08-28. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Föreningens byggnader utgörs av två tvåvånings radhus med 11 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaderna hör också förråd, gemensamhetslokal, 11 st parkeringsplatser i garage samt 8 st gästparkeringsplatser.

Den totala lägenhetsytan enligt taxeringsbesked uppgår till 1 368 kvm.

Lägenhetsfördelning:

6 st 4½ rum och kök
5 st 5 rum och kök

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-05-19.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 19 (19) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 1 (2) överlåtelser skett.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det en gemensamhetslokal och verkstad.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Västanbyn är ansluten till Bostadrätterna. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Nyhets/-informationsbrev

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar. Information om återvinningscentralen mm och bokning av gemensamhetslokalen anslås på föreningens anslagstavla som är placerad i soprummet.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-03-04 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Emil Jespersen	Ledamot	Ordförande
Lennart Svensson	Ledamot	Kassör
Filiph Johansson	Ledamot	Sekreterare
Kristian Rantoft	Suppleant	
Emelie Alm	Suppleant	

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av två ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.
- Delar av styrelsen har under året deltagit i distansutbildning hos Bostadsrätterna.
- Styrelsen har under året haft 10 000 kr till sitt förfogande.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Revisorer

Madelene Bergstrand (huvudansvarig). Jakob Cederblad (suppleant)

Valberedning

Sandra Malmborg (sammanställande) och Veronica Bülow

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser.

Föreningens ekonomi

En fortsatt god ekonomi är till största delen beroende av hur marknadsräntorna och på hur fastighetens taxeringsvärde utvecklas samt i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Årsavgifter

Styrelsen har följt den fastställda budgeten och årsavgiften har varit 741 400 kr.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften är 0,75 % på faställt underlag.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar för ingen avgiftshöjning under 2024 om inget förutseende händer.. Budgeten visar på ett resultat på -83 596 kronor varav 41 040 kronor föreslås som reservering till yttre fonden för fastighetsunderhåll.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Lennart Svensson och i övrigt av styrelse.

Flerårsjämförelse

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	733 064	641 472	641 450	579 149	614 976
Resultat	kr	-53 393	17 941	100 448	-14 700	111 844
Kassalikviditet	kr	195 440	246 402	117 641	79 169	180 989
Fond för yttre fastighetsunderhåll	kr	439 732	398 692	357 652	316 612	275 572
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	542,0	469,0	469,0	423,0	449,0
Lån per kvm bostadsyta	kr	5 816,0	5 927,0	6 037,0	2 602,0	2 749,6
Insats per kvm bostadsyta	kr	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Genomsnittlig skuldränta	%	4,3	1,7	1,1	1,5	1,4
Fastighetens belåningsgrad	%	79,1	79,4	79,7	63,0	65,5
Taxteringsvärde	tkr	18 933	18 933	18 933	11 457	11 457

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 01 01 2022	1 000	226 000	357 652	1 623 702	100 448
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			41 040	-41 040	-
Reservering till yttre fond, frivillig			-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av styrelsen			-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman			-	-	-
Balansering av föregående års resultat				100 448	-100 448
Årets resultat					<u>17 941</u>
Eget kapital 31 12 2022	1 000	226 000	398 692	1 683 110	17 941
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			41 040	-41 040	-
Reservering till yttre fond, frivillig			-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av styrelsen			-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman			-	-	-
Balansering av föregående års resultat				17 941	-17 941
Årets resultat					<u>-53 393</u>
Eget kapital 31 12 2023	1 000	226 000	439 732	1 660 011	-53 393

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	-53 393
Balanserad vinst	1 660 011
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-41 040
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 565 578

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

att i ny räkning överförs	1 565 578
	<hr/>
	1 565 578

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	Not	2023	2022
	1		
Nettoomsättning			
Årsavgifter		733 064	641 472
Summa nettoomsättning		733 064	641 472
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Löpande reparationer och underhåll	2	-3 831	-16 262
Driftskostnader	3	-241 708	-262 637
Administrationsomkostnader		-49 135	-49 374
Övriga kostnader		-2 039	-1 048
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-296 713	-329 321
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	4	-151 244	-151 244
Resultat före finansiella poster		285 107	160 907
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		3	4
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-338 503	-142 970
Summa resultat från finansiella investeringar		-338 500	-142 966
Resultat efter finansiella poster		-53 393	17 941
Årets resultat		<u>-53 393</u>	<u>17 941</u>
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		-53 393	17 941
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-	-
Reservering av medel till fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering		-	-
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		-41 040	-41 040
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		<u>-94 433</u>	<u>-23 099</u>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	4	10 056 731	10 207 975
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga långfristiga fordringar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		<u>10 058 731</u>	<u>10 209 975</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		8	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 338	21 910
		<u>24 346</u>	<u>21 915</u>
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar	5	110 503	110 503
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank	6	180 622	204 046
Summa omsättningstillgångar		<u>315 471</u>	<u>336 464</u>
Summa tillgångar		<u>10 374 202</u>	<u>10 546 439</u>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		227 000	227 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		2 099 743	2 081 802
Årets resultat		-53 393	17 941
Summa eget kapital		<u>2 273 350</u>	<u>2 326 743</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	7 956 475	8 107 719
Summa långfristiga skulder		<u>7 956 475</u>	<u>8 107 719</u>
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		12 135	8 338
Övriga kortfristiga skulder	8	5 400	6 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	126 842	97 639
Summa kortfristiga skulder		<u>144 377</u>	<u>111 977</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>10 374 202</u>	<u>10 546 439</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningsprocent och avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	2 %
Inventarier	5 år

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Not 2 Reparation och underhåll

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Rörmontören	-	3 276
Tages	-	5 928
Elpoolen	-	3 000
Byggmax	3 127	-
Övrigt	704	4 058
	<u>3 831</u>	<u>16 262</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
El för belysning	14 600	40 925
Vatten och avlopp	49 692	48 844
Städning och renhållning	25 844	24 612
Fastighetsavgift	102 157	97 614
Fastighetsförsäkring	16 375	17 466
Kabel TV	12 064	11 012
Fibernät	20 976	21 864
Övriga fastighetskostnader	-	300
	<u>241 708</u>	<u>262 637</u>

Not 4 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 386 691	12 386 691
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 386 691	12 386 691
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 178 716	-2 027 472
Årets avskrivningar	-151 244	-151 244
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 329 960	-2 178 716
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>10 056 731</u>	<u>10 207 975</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 762 000	12 762 000
Taxeringsvärde mark	6 171 000	6 171 000
Taxeringsvärde	18 933 000	18 933 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	12 762 000	12 762 000

Not 5 Kortfristig placering

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Värdepapper anskaffningsvärde	110 503	110 503
Värdepapper marknadsvärde	113 623	109 819

Not 6 Kassa och bank

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2024 enl låneavtal	Lånebelopp 2023-12-31
Sparbanken Skåne 695 116 023-0	4,81	2025-08-10	72 916	169 279
Sparbanken Skåne 655 319 411-6	5,06	2024-03-29	0	2 000 000
Sparbanken Skåne 655 319 419-9	2,98	2024-05-10	28 328	787 196
Sparbanken Skåne 965 434 313-7	5,01	2024-02-15	0	5 000 000
Totalt			101 244	7 956 475

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Upplupna räntor	53 658	30 985
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	61 782	48 640
Fastighetsskattn	12 135	8 338
Upplupna sociala avgifter	1 838	2 042
Övriga poster	14 964	15 972
Summa	<u>144 377</u>	<u>105 977</u>

Not 9 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut (varav 200 000 kr i eget förvar)	10 827 000	10 827 000
	<u>10 827 000</u>	<u>10 827 000</u>

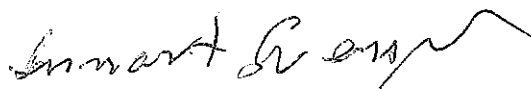
Bostadsrättsföreningen har inga ansvarsförbindelser.

Staffanstorp 2024-02-27



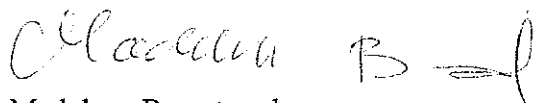
Emil Jespersen

Filiph Johansson



Lennart Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-02-29.



Madelene Bergstrand

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Västanbyn 1

Organisations nr 769601-5812

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Västanbyn 1 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

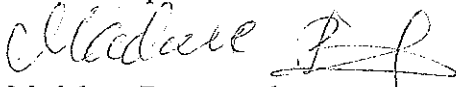
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger oss rimlig grund för mina uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Staffanstorps den 29 februari 2024



Madelene Bergstrand
Revisor