

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Västra Sjöstaden i Ystad

769633-8586

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Västra Sjöstaden i Ystad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har sitt säte i Ystad.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta föreningen

Bostadsföreningen bildades den 23 januari 2017. Föreningens ekonomiska plan registrerades den 28 maj och den 11 juni skedde en ändring i den ekonomiska planen. Nuvarande stadgar registrerades hos bolagsverket den 2 februari 2017. Föreningen har upprättat en underhållplan för tiden 2023-2052.

Föreningens säte: Ystad kommun.

Bostadsföreningen är en privatbostadsförening enligt inkomstlagen (1999:1229), eller s.k. äkta bostadsförening.

Våra Fastigheter

Föreningens fastigheter bebyggdes åren 2017/2018.
Marken innehas med äganderätt.

Fastighetsbeteckning Gatuadresser

Duggregnet 1	Cyklongatan 2,4,6,8,10,12,14 och 16
Regnskuren 1	Orkangatan 2,4,6,8,10,12,14,16,18 och 20
Ystad skyfallet 1	Trombgatan 2,4,6,8,10,12,14,16,18,20,22 och 24

Föreningens gemensamma anordningar är:

Vatten/avlopp - Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
El - Fastighetsmätare i el central/fastighetsutrymme
Uppvärmningssystem - Fjärrvärme till vattenburna radiatorer
Ventilationssystem- Ventilationssystem för lägenheterna, sker via FTX-System
Multimedia - Fiberanslutning till samtliga bostadsrätter
Kommunikationer - Entré i markplan alt. loftgång
Avfall - Ett miljöhus för respektive fastighet
Parkering - 30 stycken p-platser samt 3 stycken Hcp
15 st laddstationer

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Försäkringen har även ett bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Byggnader

Bostadsföreningen har tre stycken bostadslängor i tre plan. Plan ett har egen uteplats och ett tillhörande förråd vid norra sidan av miljöhuset eller i den gemensamma förrådsbyggnaden. 3 och 4 rok har balkong på plan två och har även en takterrass med tillhörande förråd. Föreningen har 30 stycken p-platser samt 3 stycken Hcp. Föreningen har ett miljöhus för respektive fastighet.

Byggnadernas totalarea är enligt taxeringsbeskedet 3932 kvadratmeter varav 2289 kvadratmeter utgör lägenhetsarea.

Lägenheter och lokaler

Föreningen omfattar 30 lägenheter samt 7 förråd och parkering med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter:

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Fjärrvärme

Leverantör

Opalen fastighetsförvaltning AB
HSB
Ystad Energi

Medlemmar

Föreningen har vid årets slut 39 medlemmar.

Styrelsen från 2023-06-20

Henriette Winding Lundberg
Torbjörn Blomster Eriksson
Cecilia Hofvander
Gabrielle Pettersson
Henrik Nilsson
Martin Paulsson
Lukas Andersson

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Suppleant

Revisor

Håkan Ekstrand

Faktor AB, Ordinarie extern revisor

Valberedning

Valberedningen har till och med stämman avgjorts av, Titti Hedebris Wahlström (sammanställande). Styrelsen har under året haft 11 stycken protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har Riksbanken genomfört stora räntehöjningar vilket har påverkat föreningens resultat negativt på grund av högre räntekostnader. För att hantera situationen och minska ränterisken har föreningen höjt avgiften under året med 4 % samt år 2024 kommer avgiften att höjas med 8%.

Styrelsen bevakar löpande omvärldsförändringar som kan komma att påverka bolagets finansiella situation och vidtar åtgärder vid behov.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 951	1 838	1 815	1 810
Resultat efter finansiella poster	-453	-39	34	23
Soliditet (%)	60,9	60,8	60,6	60,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	773	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14 014	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 014	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	200	0	0	0
Räntekänslighet (%)	17,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	171	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,0	0,0	0,0	0,0

Uppllysning vid förlust

Under året har Riksbanken genomfört stora räntehöjningar vilket har påverkat föreningens resultat negativt på grund av högre räntekostnader. För att hantera situationen och minska ränterisken har föreningen höjt avgiften under året med 4 % samt år 2024 kommer avgiften att höjas med 8%.

Styrelsen bevakar löpande omvärldsförändringar som kan komma att påverka bolaget finansiella situation och vidtar åtgärder vid behov.

Under året har även ett underhåll av fastigheternas fasad genomförts som påverkar resultatet negativt.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 074 000	460 000	-721 689	-39 225	50 773 086
Disposition av föregående års resultat:			-39 225	39 225	0
Yttre fond		115 000	-115 000		0
Årets resultat				-453 139	-453 139
Belopp vid årets utgång	51 074 000	575 000	-875 914	-453 139	50 319 947

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-875 914
årets förlust	-453 139
	-1 329 053

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	115 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-168 750
i ny räkning överföres	-1 275 303
	-1 329 053

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 951 054	1 838 254
Övriga rörelseintäkter		21 394	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 972 448	1 838 254
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-886 844	-662 697
Styrelsekostnader		-52 568	-45 655
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-686 844	-686 844
Summa rörelsekostnader		-1 626 256	-1 395 196
Rörelseresultat		346 192	443 058
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 592	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-806 923	-482 283
Summa finansiella poster		-799 331	-482 283
Resultat efter finansiella poster		-453 139	-39 225
Resultat före skatt		-453 139	-39 225
Årets resultat		-453 139	-39 225

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	80 799 768	81 486 612
Summa materiella anläggningstillgångar		80 799 768	81 486 612
Summa anläggningstillgångar		80 799 768	81 486 612
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		580	13 179
Övriga fordringar		56	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 063	25 018
Summa kortfristiga fordringar		19 699	38 197
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 868 671	1 918 736
Summa kassa och bank		1 868 671	1 918 736
Summa omsättningstillgångar		1 888 370	1 956 933
SUMMA TILLGÅNGAR		82 688 138	83 443 545

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 074 000	51 074 000
Fond för yttre underhåll		575 000	460 000
Summa bundet eget kapital		51 649 000	51 534 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-875 914	-721 689
Årets resultat		-453 139	-39 225
Summa fritt eget kapital		-1 329 053	-760 914
Summa eget kapital		50 319 947	50 773 086
Långfristiga skulder	4		
Övriga skulder till kreditinstitut		21 160 017	21 385 720
Summa långfristiga skulder		21 160 017	21 385 720
Kortfristiga skulder	4		
Övriga skulder till kreditinstitut		10 918 564	11 031 417
Leverantörsskulder		37 833	31 121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		251 777	222 201
Summa kortfristiga skulder		11 208 174	11 284 739
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 688 138	83 443 545

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-453 139	-39 225
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		686 844	686 844
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		233 649	647 619
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		12 599	-13 149
Förändring av kortfristiga fordringar		5 955	-4 359
Förändring av leverantörsskulder		6 712	8 096
Förändring av kortfristiga skulder		29 577	6 139
Kassaflöde från den löpande verksamheten		288 492	644 346
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-338 556	-338 556
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-338 556	-338 556
Årets kassaflöde		-50 064	305 790
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 918 736	1 612 945
Likvida medel vid årets slut		1 868 672	1 918 735

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

120 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 770 804	1 702 657
Hyror garage och parkeringsplatser	180 250	135 597
	1 951 054	1 838 254

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, renhållning samt internet.

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 581 328	84 581 328
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 581 328	84 581 328
Ingående avskrivningar	-3 094 716	-2 407 872
Årets avskrivningar	-686 844	-686 844
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 781 560	-3 094 716
Utgående redovisat värde	80 799 768	81 486 612

Not 4 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 32 078 581 kronor (32 417 1137 kr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

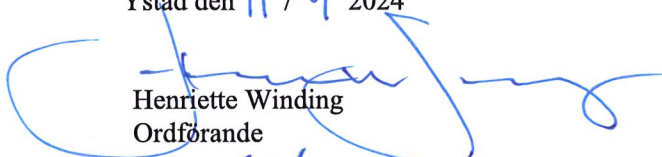
	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	21 160 017	21 385 720
	21 160 017	21 385 720
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	10 918 564	11 031 417
	10 918 564	11 031 417

Not 5 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	33 856 000	33 856 000
	33 856 000	33 856 000

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

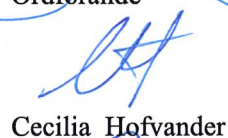
Ystad den 11 / 4 2024



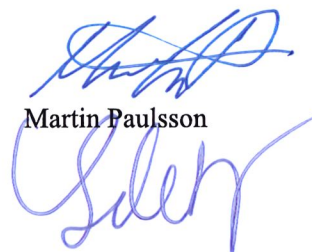
Henriette Winding
Ordförande



Torbjörn Blomster Eriksson



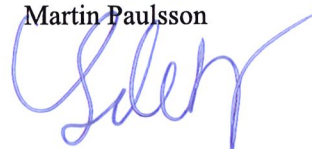
Cecilia Hofvander



Martin Paulsson

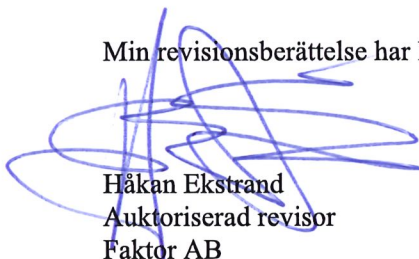


Henrik Nilsson



Gabrielle Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 4 2024



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Faktor AB