

Årsredovisning
för
BRF Västra Portalen i Ystad
769610-2073

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för BRF Västra Portalen i Ystad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen bildades 2003-11-25. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-07-19 och nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-01-21 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i Portalernas Samfällighetsförening, som på fastigheten Vemmenhög 6 förvaltar tillfartsväg, parkeringsplatser och miljöhus.

Det finns 4 laddstolpar (8 laddplatser) med möjlighet att ladda elbilar och laddhybridbilar.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vemmenhög 4	2006	Ystad
Vemmenhög 6	2006	Ystad

Vemmenhög 4 ombyggdes 2004-2006 till nyskick och består av ett (1) flerbostadshus i fyra (4) våningsplan ovan mark.

Totalt uppvärmd bruksarea är 5 135 kvadratmeter, varav 3 571 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade genom Dina Försäkringar.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen.

Uppdaterad underhållsplan finns.

Föreningen har äganderätt på marken.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter trettiosju (37) lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen är som följer:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
0	12	16	6	3	0

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Bastu

Festlokal

Övernattningsrum

Aktivitets- och förrådsrum

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en internt årlig upprättad underhållsplan i syfte att bibehålla byggnaderna i nyskick.

Bostadsbyggnaden uppvärms med fjärrvärme.

Lägenheterna är försedda med kabel-TV och bredbandsuttag. Fiberoptikkabel är indragen till samtliga lägenheter och festlokal.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Ludvig & Co:

Ekonomisk förvaltning

Lägenhetsförteckning

Föreningen har sitt säte i Ystad .

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Relining av avloppsrör i trapphus 12 A

Renovering av fuktskadade lägenheter. Byte av två balkongdörrar.

Reparation skorsten

På grund av ökade kostnader (räntor, fjärrvärme mm) har månadsavgiften höjts med 3 % från januari 2024 och en 4%-höjning från januari 2025.

Beslutade åtgärder 2025

OVK besiktning

Fortsatta fönsterreparationer

Övrigt:

Föreningen har anlitat Ason:s fastighetsservice i Ystad under året.

Traditionsenligt har föreningen genomfört 2 trädgårdsdagar (vår och höst), gemensamt midsommarfirande, 2 ärtsoppekvällar.

Styrelsen har genomgått gemensam webb-baserad brandutbildning.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är trettiosju (37).

En (1) av föreningens medlemslägenheter har överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Christer Silvervik	Ordförande
Pia Andersson	Ledamot
Lars Tjärnehov	Ledamot
Ingemo Svensson	Ledamot
Tommy Persson	Ledamot
Claes Kempe	Suppleant
Bengt Jeppsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit sex (6) protokollförda ordinarie sammanträden.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tommy Persson
Pia Andersson
Claes Kempe
Bengt Jeppsson
Christer Silvervik

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-06.

Revisorer

Johan Gabrielsson	Ordinarie extern
Ann-Christin Johansson	Ordinarie intern

Valberedning

Bo Johansson	Sammanställande
Ulla Backe	
Christel Persson	

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 924	2 838	2 783	2 783
Resultat efter finansiella poster (tkr)	29	-364	340	330
Soliditet (%)	63	63	62	62
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	819	795	779	0
Skuldsättning per kvm alla upplåtna ytor	5 727	5 839	5 951	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 727	5 839	5 951	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	106	297	285	0
Räntekänslighet (%)	7	7	8	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	210	176	175	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	98	99	0

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 445 399	1 000 000	4 697 935	-363 766	35 779 568
Disposition av föregående års resultat:		-200 000	-363 766	363 766	-200 000
Årets resultat				28 835	28 835
Belopp vid årets utgång	30 445 399	800 000	4 334 169	28 835	35 608 403

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 534 169
årets vinst	28 835
	4 563 004
disponeras så att	
till yttre fonden avsättes	400 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-100 000
i ny räkning överföres	4 263 004
	4 563 004

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.	2		
Nettoomsättning	3	2 923 572	2 838 432
Övriga rörelseintäkter		23 855	45 392
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 947 427	2 883 824
Rörelsekostnader	4		
Fastighetskostnader		-470 918	-470 558
Reparation/underhåll		-523 448	-1 070 368
Taxebundna kostnader		-748 721	-626 904
Övriga driftskostnader		-311 806	-337 287
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-90 586	-88 488
Personalkostnader		-68 618	-63 984
Avskrivningar		-350 786	-355 643
Summa rörelsekostnader		-2 564 883	-3 013 232
Rörelseresultat		382 544	-129 408
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 810	33 051
Räntekostnader och liknande resultatposter		-374 519	-267 409
Summa finansiella poster		-353 709	-234 358
Resultat efter finansiella poster		28 835	-363 766
Resultat före skatt		28 835	-363 766
Årets resultat		28 835	-363 766

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	55 706 292	56 056 494
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	584
Summa materiella anläggningstillgångar		55 706 292	56 057 078
Summa anläggningstillgångar		55 706 292	56 057 078
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 715	0
Övriga fordringar		4 460	23 669
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 801	29 801
Summa kortfristiga fordringar		40 976	53 470
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 200 038	1 111 248
Summa omsättningstillgångar		1 241 014	1 164 718
SUMMA TILLGÅNGAR		56 947 306	57 221 796

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

30 445 399

30 445 399

Fond för yttre underhåll

7

800 000

1 000 000

Summa bundet eget kapital

31 245 399

31 445 399

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 534 169

4 697 935

Årets resultat

28 835

-363 766

Summa fritt eget kapital

4 563 004

4 334 169

Summa eget kapital

35 808 403

35 779 568

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8, 9

13 100 000

13 385 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7 350 000

7 465 000

Leverantörsskulder

129 880

145 714

Skatteskulder

10

8 340

7 173

Övriga skulder

11

28 509

27 235

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

522 174

412 106

Summa kortfristiga skulder

8 038 903

8 057 228

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

56 947 306

57 221 796

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

28 835

-363 766

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

350 786

355 643

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

379 621

-8 123

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-6 715

0

Förändring av kortfristiga fordringar

19 209

39 770

Förändring av leverantörsskulder

-15 834

-33 895

Förändring av kortfristiga skulder

112 509

-46 469

Kassaflöde från den löpande verksamheten

488 790

-48 717

Finansieringsverksamheten

Amortering lån

-400 000

-400 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-400 000

-400 000

Årets kassaflöde

88 790

-448 717

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 111 248

1 559 965

Likvida medel vid årets slut

1 200 038

1 111 248

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	150 år
Byggnadstillbehör	25 år
Inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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 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 Rörelsens intäkter

	2024	2023
Årsavgifter		
Årsavgifter	2 923 572	2 838 432
	2 923 572	2 838 432
Övriga rörelseintäkter		
Förråd/garderober	5 000	4 900
Övernattningsrum	17 425	13 025
Överlåtelse/pantsättningsavgift	1 432	3 108
Övriga fakturerade kostnader	0	2 000
Övriga ersättningar och intäkter	0	22 361
	23 857	45 394
TOTALT RÖRELSENS INTÄKTER	2 947 429	2 883 826

Not 3 Nettoomsättning

I föreningens årsavgifter ingår el förutom hushållsel, vatten, bredband, parkering och fjärrvärme.

Not 4 Rörelsens kostnader

	2024	2023
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	360 713	362 486
Trädgård	55 247	35 286
Serviceavtal	33 964	52 828
Förbrukningsmaterial	20 994	19 958
	470 918	470 558
Reparation/underhåll		
Byggnad	523 448	1 070 368
	523 448	1 070 368
Taxebundna kostnader		
El	64 443	67 322
Fjärrvärme	557 119	456 517
Vatten	127 158	103 064
	748 720	626 903
Övriga driftskostnader		
Försäkringspremier	66 714	63 494
Samfällighetsavgift	135 000	165 000
Kabel-TV	49 282	49 168
Flaggning	500	500
Fastighetsskatt	60 310	59 125
	311 806	337 287

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele/data	9 954	9 437
Redovisning	51 712	47 455
Revision externrevisor	12 891	12 031
Trivsel	6 714	10 763
Medlemsavgifter Bostadsrätterna Sverige	5 370	5 370
Bankkostnader	3 270	3 432
utbildning	675	0
	90 586	88 488

Följande ersättningar har utgått

Arvode	57 300	52 500
Sociala avgifter	11 318	11 484
	68 618	63 984

Föreningen har inte haft någon anställd.

Avskrivningar

Avskrivning byggnader	350 202	350 202
Avskrivning inventarier	584	5 441
	350 786	355 643

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

2 564 882 3 013 231

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	53 449 880	53 449 880
Ingående anskaffningsvärden mark	6 289 000	6 289 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 738 880	59 738 880
Ingående avskrivningar	-3 682 386	-3 332 184
Årets avskrivningar	-350 202	-350 202
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 032 588	-3 682 386
Utgående redovisat värde	55 706 292	56 056 494
Taxeringsvärden byggnader	48 000 000	48 000 000
Taxeringsvärden mark	9 600 000	9 600 000
	57 600 000	57 600 000

Not 6 Markinventarier och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 820	62 820
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 820	62 820
Ingående avskrivningar	-62 236	-56 795
Årets avskrivningar	-584	-5 441
Utgående ackumulerade avskrivningar	-62 820	-62 236
Utgående redovisat värde	0	584

Not 7 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	1 000 000	1 000 000
Avsättning enligt stämmobeslut	200 000	200 000
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-400 000	-200 000
Vid årets slut	800 000	1 000 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	1,29	2025-04-30	7 090 000	7 230 000
Stadshypotek AB	3,789	2027-04-30	6 945 000	7 065 000
Stadshypotek AB	1,15	2026-09-30	6 415 000	6 555 000
			20 450 000	20 850 000
Kortfristig del av långfristig skuld			7 350 000	7 345 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	29 200 000	29 200 000
	29 200 000	29 200 000

Not 10 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	8 340	7 173
	8 340	7 173

Not 11 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalskatt	17 191	15 751
Lagstadgade sociala avgifter och särskild löneskatt	11 318	11 484
	28 509	27 235

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror	255 101	248 631
Övriga upplupna kostnader	207 972	163 475
Upplupna räntekostnader	59 101	0
	522 174	412 106

Underskriven den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Christer Silvervik
Ordförande

Lars Tjärnehov
Ledamot

Tommy Persson
Ledamot

Pia Andersson
Ledamot

Ingemo Svensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Faktor AB

Johan Gabrielsson
Auktoriserad revisor
Faktor

Ann-Christin Johansson
Revisor
Intern

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-04-08 08:31:54 UTC+00:00

Styrelseledamot

HANS EINAR TOMMY PERSSON



SE BankID - db09a15e-b593-4d51-9ae6-853580d3be3a

2025-04-08 10:05:07 UTC+00:00

Ordförande

CHRISTER SILVERVIK



SE BankID - e339d522-a921-42e6-a16e-16528c86a2d5

2025-04-09 09:17:40 UTC+00:00

Styrelseledamot

INGEMO SVENSSON



SE BankID - ac47c2d5-1b17-4106-b508-013baca6f59a

2025-04-09 09:42:46 UTC+00:00

Styrelseledamot

PIA MONICA ANDERSSON



SE BankID - 76ffb148-1d8f-4311-90e0-eedcf0d13e96

2025-04-09 09:53:13 UTC+00:00

Styrelseledamot

Bo Lars Olav Tjärnehov



SE BankID - 4f70cb22-4110-4b9f-a0e7-3976e37e69b4

2025-04-11 06:35:52 UTC+00:00

Auktoriserad revisor

Matts Johan Gabrielsson



SE BankID - 541f8a59-9d53-4b01-8f7b-ccba514dc7d9

2025-04-12 06:45:40 UTC+00:00

Revisor

MONICA ANN-KRISTIN JOHANSSON



SE BankID - eb8e865e-e2d0-4ccd-82f0-7c698c7be5c0