



Välkommen till årsredovisningen för Brf Västra Citadellska

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Skåne län, Malmö kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-08-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-03-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Löjan 3	2018	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021

Föreningen har 129 bostadsrätter om totalt 9 897 kvm och 3 lokaler om 349 kvm. Byggnadernas totalyta är 10 246 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mikael Franzén	Ordförande
Kerstin Dahl	Vice Ordförande
Göran Håkansson	Styrelseledamot
Roger Wärlstedt	Styrelseledamot
Simon Ahl	Styrelseledamot
Caroline Nyquist Alvarez	Suppleant
Christer Ingelström	Suppleant
Elna Omanovic	Suppleant

Valberedning

Peter Lindholm
Matts Lindblad
Joel Roos

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen alternativt två ledamöter i förening

Revisorer

Andréa Åkesson Auktoriserad revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer den ursprungliga underhållsplanen som sträcker sig fram till 2052. Denna har i detalj uppdaterats 2024 med aktuella kostnader fram till 2037.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning och trädgårdsskötsel	SBC
Fjärrvärme och el	E.O.N
Fastighetsförsäkring	Trygg-Hansa
Sophantering	Prezero
Mätning el och vatten	IMD
Hissar	Kone
Bredband och TV	Telenor
Bil- och cykelpool	Our Green car

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Citadellska Västra , med en andel på 53.4%.

Samfälligheten förvaltar tillsammans med Fastighets AB Remulus garaget.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är också tillsammans med Fastighets AB Remulus II och Nordr delägare i en gemensamhetsanläggning GA:2, innehållande bl a kvartersgatan. Föreningen har bl a till uppgift att färdigställa och förvalta gatan mellan Citadellsvägen 17 och den ännu ej uppförda fastigheten i direkt anslutning därtill.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi har under året varit stabil, och i allt väsentligt följt budget. I mars 2024 skrevs ett av föreningens fyra lån om till 3,75% ränta på 4 år. Detta för att även i fortsättningen ha lånen uppdelade på olika förfallodatum, och därmed sprida riskerna. Amorteringsplanen med en amortering på 2 miljoner kronor årligen behålls.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med +7%.

Förändringar i avtal

Avtal skrevs under året med en ny restaurang, Mezza Beirut, som flyttade in 1 mars 2024. Därmed är samtliga lokaler uthyrda. Vi har också omförhandlat avtalet med Telenor, vilket innebär 500/500 Mb hastighet och 18 TV-kanaler till samma pris som tidigare. Detta träder i kraft 1/2 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 194 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 195 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022
Nettoomsättning	9 180 860	8 647 283	6 920 249
Resultat efter fin. poster	-1 989 959	-2 170 112	-2 223 054
Soliditet (%)	81	81	79
Yttre fond	2 565 820	1 041 263	222 072
Taxeringsvärde	340 241 000	340 241 000	340 241 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	742	726	598
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,9	82,7	81,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 669	12 747	13 444
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 238	12 313	12 987
Sparande per kvm totalyta, kr	339	294	225
Elkostnad per kvm totalyta, kr	82	84	90
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	39	37	18
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	30	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	159	152	133
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,99	1,95	0,40
Räntekänslighet (%)	17,07	17,55	22,47

Flerårsöversikten för 2022 är räknat på 10 månaders intäkter och kostnader då föreningen var så pass ny att data för 12 månader inte fanns tillgängligt.

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 522 395 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust
Årets förlust beror på avskrivningarna, och påverkar ej kassaflödet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	503 700 000	-	-	503 700 000
Upplåtelseavgifter	48 516 054	-	-	48 516 054
Fond, yttre underhåll	1 041 263	705 366	819 191	2 565 820
Balanserat resultat	-3 042 245	-2 875 478	-819 191	-6 736 914
Årets resultat	-2 170 112	2 170 112	-1 989 959	-1 989 959
Eget kapital	548 044 960	0	-1 989 959	546 055 001

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 917 723
Årets resultat	-1 989 959
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-819 191
Totalt	-8 726 873
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	27 183
Balanseras i ny räkning	-8 699 690

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 180 860	8 647 281
Övriga rörelseintäkter	3	7 708	337 557
Summa rörelseintäkter		9 188 568	8 984 838
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 857 762	-3 087 942
Övriga externa kostnader	9	-260 615	3 163
Personalkostnader	10	-157 151	-146 791
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 431 104	-5 407 164
Summa rörelsekostnader		-8 706 632	-8 638 734
RÖRELSERESULTAT		481 937	346 104
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		31 858	7 796
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 503 754	-2 524 012
Summa finansiella poster		-2 471 896	-2 516 216
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 989 959	-2 170 112
ÅRETS RESULTAT		-1 989 959	-2 170 112

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	671 096 600	676 527 704
Summa materiella anläggningstillgångar		671 096 600	676 527 704
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		671 096 600	676 527 704
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		140 329	14 345
Övriga fordringar	13	4 746 371	2 099 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	115 093	453 687
Summa kortfristiga fordringar		5 001 794	2 567 866
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 001 794	2 567 866
SUMMA TILLGÅNGAR		676 098 394	679 095 570

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		552 216 054	552 216 054
Fond för yttre underhåll		2 565 820	1 041 263
Summa bundet eget kapital		554 781 874	553 257 317
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 736 914	-3 042 245
Årets resultat		-1 989 959	-2 170 112
Summa fritt eget kapital		-8 726 873	-5 212 357
SUMMA EGET KAPITAL		546 055 001	548 044 960
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	91 625 000	96 295 000
Övriga långfristiga skulder		430 360	280 312
Summa långfristiga skulder		92 055 360	96 575 312
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	33 765 000	29 865 000
Leverantörsskulder		453 904	166 122
Övriga kortfristiga skulder		1 037 316	1 209 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 731 813	3 234 229
Summa kortfristiga skulder		37 988 033	34 475 298
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		676 098 394	679 095 570

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	481 937	346 104
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 431 104	5 407 164
	5 913 041	5 753 268
Erhållen ränta	31 858	7 796
Erlagd ränta	-2 519 609	-2 467 234
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 425 290	3 293 830
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	990 964	-541 657
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-371 410	-4 392 063
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 044 844	-1 639 890
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	1 648 104
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	1 648 104
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 230 000	0
Amortering av lån	-2 000 000	-6 900 000
Depositioner	150 048	53 437
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-619 952	-6 846 563
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 424 892	-6 838 349
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 186 773	8 025 122
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 611 665	1 186 773

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Västra Citadellska har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 567 156	6 137 615
Hysesintäkter lokaler, moms	810 803	745 754
Hysesintäkter garage	496 640	574 638
Hysesintäkter förråd, moms	2 700	0
Deb. fastighetsskatt, moms	94 838	93 195
Bredband	255 420	255 420
Vatten, moms	0	657
Varmvatten	24 000	0
Varmvatten, moms	188 867	127 214
El, moms	554 249	648 336
Elintäkter laddstolpe moms	12 901	8 715
Uppvärmning	474	0
Uppvärmning, moms	20 905	18 397
Avfallshantering	2 485	0
Gemensamhetslokal	47 200	3 600
Nycklar/lås vidarefakturerings	3 352	0
Påminnelseavgift	1 800	0
Dröjsmålsränta	459	0
Pantsättningsavgift	16 574	0
Överlåtelseavgift	15 403	0
Administrativ avgift, moms	147	0
Administrativ avgift	1 293	0
Andrahandsuthyrning	50 171	33 742
Vidarefakturerade kostnader	13 029	0
Öres- och kronutjämning	-5	-1
Summa	9 180 860	8 647 281

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	337 557
Övriga intäkter	7 708	0
Summa	7 708	337 557

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	74 489	77 510
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 166	1 390
Fastighetsskötsel gård enl avtal	25 585	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	7 821	0
Larm och bevakning	0	27 801
Städning enligt avtal	141 039	124 807
Städning utöver avtal	0	1 238
Besiktningar	7 459	12 736
Hissbesiktning	28 082	86 580
Brandskydd	16 982	0
Gårdkostnader	34 549	19 725
Gemensamma utrymmen	1 936	0
Sophantering	1 869	0
Snöröjning/sandning	27 033	40 002
Serviceavtal	170 410	5 895
Förbrukningsmaterial	32 943	800
Summa	573 364	398 484

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	13 764
Bostadsrättslägenheter	0	6 027
Hyseslokaler	1 421	12 465
Källarutrymmen	0	8 950
Sophantering/återvinning	0	2 331
Dörrar och lås/porttele	19 593	63 608
Övriga gemensamma utrymmen	0	30 105
VVS	3 989	8 596
Ventilation	22 483	11 142
Elinstallationer	3 409	2 129
Hissar	-4 706	23 142
Mark/gård/utemiljö	19 014	0
Garage/parkering	3 489	1 800
Skador/klotter/skadegörelse	13 898	0
Summa	82 590	184 059

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås	0	113 825
Balkonger/altaner	27 183	0
Summa	27 183	113 825

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	838 478	864 915
Utbetalning elstöd	0	216 498
Uppvärmning	403 032	383 482
Vatten	392 674	307 781
Sophämtning/renhållning	56 802	92 725
Summa	1 690 986	1 865 400

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	132 152	125 481
Bredband	259 078	260 736
Övriga fastighetskostnader	0	47 548
Fastighetsskatt	92 410	92 410
Summa	483 640	526 175

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	374	0
Tele- och datakommunikation	708	13 300
Juridiska åtgärder	0	2 927
Inkassokostnader	7 665	0
Förvaltningskostnader	0	19 800
Revisionsarvoden extern revisor	13 831	16 063
Fritids och trivselkostnader	7 025	0
Föreningskostnader	43 894	47 063
Förvaltningsarvode enl avtal	99 732	128 861
Överlåtelsekostnad	28 336	0
Pantsättningskostnad	25 814	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	13 091
Korttidsinventarier	1 995	81 854
Administration	24 365	6 670
Konsultkostnader	6 875	0
Föreningsavgifter	0	-333 592
Övriga externa kostnader	0	800
Summa	260 615	-3 163

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	123 195	112 945
Arbetsgivaravgifter	33 956	33 846
Summa	157 151	146 791

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	2 503 082	2 529 906
Dröjsmålsränta	672	659
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	-6 553
Summa	2 503 754	2 524 012

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	686 460 789	688 108 893
Årets inköp	0	-1 648 104
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	686 460 789	686 460 789
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 933 085	-4 525 921
Årets avskrivning	-5 431 104	-5 407 164
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 364 189	-9 933 085
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	671 096 600	676 527 704
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>143 350 000</i>	<i>143 350 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	245 800 000	245 800 000
Taxeringsvärde mark	94 441 000	94 441 000
Summa	340 241 000	340 241 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	134 706	87 774
Skattefordringar	0	672 816
Klientmedel	0	5 642
Klientmedel 2	0	588 394
Övriga kortfristiga fordringar	0	142 043
Avräkning övrigt	0	10 428
Transaktionskonto	3 544 873	592 737
Borgo räntekonto	1 066 792	0
Summa	4 746 371	2 099 834

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	9 004	336 264
Förutbet försäkr premier	56 390	53 199
Förutbet bredband	47 857	64 224
Upplupna intäkter	1 842	0
Summa	115 093	453 687

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2026-02-18	1,43 %	32 265 000	32 765 000
Nordea	Löst 240301		-	27 865 000
Nordea	2027-02-17	1,61 %	32 265 000	32 765 000
Nordea	2025-02-19	1,27 %	32 265 000	32 765 000
Nordea	2028-02-16	3,75 %	28 595 000	
Summa			125 390 000	126 160 000
Varav kortfristig del			33 765 000	29 865 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 115 390 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	0	38 789
Uppl kostn el	110 381	107 193
Uppl kostnad Värme	53 681	58 578
Uppl kostn räntor	205 244	221 099
Uppl kostn vatten	113 281	102 579
Uppl kostnad Sophämtning	-6 561	0
Förutbet hyror/avgifter	677 517	0
Förskott momsfrött	0	13 038
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	592 737
Avräkning OurGreenCar	1 562 770	2 083 216
Beräkn arvode revision	15 500	17 000
Summa	2 731 813	3 234 229

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	134 560 000	134 560 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Som ett led i att minska vårt beroende av elpriset och verka för ett mer klimatsmart boende har styrelsen beslutat att investera i en utökad solcellsanläggning. Denna beräknas dubblera antalet kWh från nuvarande, och installeras i början av 2025.

Under året har också efterbesiktning av 2-årsbesiktningen skett vid två tillfällen. Det återstår fortfarande en hel del ärenden med Skanska, vilka styrelsen nogsamt följer upp.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Skåne län, Malmö kommun

Göran Håkansson
Styrelseledamot

Kerstin Dahl
Vice Ordförande

Mikael Franzén
Ordförande

Roger Wärlstedt
Styrelseledamot

Simon Ahl
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Andrea Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 13:05

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 29.04.2025 10:07

DOCUMENT ID:

H1M1aubAkee

ENVELOPE ID:

r1l1T_-Ayxg-H1M1aubAkee

DOCUMENT NAME:

Brf Västra Citadellskajen, 769636-5936 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kerstin Eva Marie Dahl kerstindahl001@icloud.com	Signed Authenticated	29.04.2025 10:10 29.04.2025 10:10	eID Low	Swedish BankID IP: 31.209.20.222
2. PAUL ROGER WÄRLESTEDT rwa@damstahl.com	Signed Authenticated	29.04.2025 10:26 29.04.2025 10:15	eID Low	Swedish BankID IP: 194.17.59.30
3. Simon Patric Christofer Ahl simonahl90@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 11:08 29.04.2025 11:00	eID Low	Swedish BankID IP: 192.71.69.45
4. MIKAEL FRANZÉN mifran@live.co.uk	Signed Authenticated	29.04.2025 12:44 29.04.2025 12:44	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.63.96
5. GÖRAN HÅKANSSON goran.hakansson.hollviken@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 12:50 29.04.2025 12:48	eID Low	Swedish BankID IP: 31.15.35.220
6. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	29.04.2025 13:05 29.04.2025 13:04	eID Low	Swedish BankID IP: 78.66.134.246

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

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

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västra Citadellskaen, org. nr 769636-5936

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västra Citadellskaen 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 revisionssed 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 uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Citadellska-
jen 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 obero-
ende 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 be-
träffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning inne-
fattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvar-
lig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfatt-
ning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, kon-
solideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av
föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlö-
pande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att för-
eningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvalt-
ningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontroll-
eras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt ut-
talande 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 försum-
melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen,
eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-
lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-
ningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av före-
ningens 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 ersätt-
ningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner
av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-
gen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder
vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställ-
ning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och för-
slaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig
främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande gransk-
ningsåtgärder 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 disposit-
ioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om
förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av den elektroniska signaturen

KPMG AB

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 13:05

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 29.04.2025 10:07

DOCUMENT ID:

r1Vka_-RJlx

ENVELOPE ID:

ryyp_W01ex-r1Vka_-RJlx

DOCUMENT NAME:

Utkast RB BRF Västra Citadellskajen 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	 Signed	29.04.2025 13:05	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@kpmg.se	Authenticated	29.04.2025 13:04	Low	IP: 78.66.134.246

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

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

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed