



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Västra Storgatan 3



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Västra Storgatan 3 med säte i Kristianstad org.nr. 769635-1787 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Kristianstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Krstd Hovrätten 3	2018-01-01	1980

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Göinge-Kristianstad. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 281

Totalt 18 objekt **1 281**

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 2 rok, 4 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Emilia Göransson	Ordförande	2023-08-29	
Carl-Henrik Nilsson	Ledamot	2021-02-17	
Hanna Svanström	Ledamot	2023-08-29	
Felix Bengtsson	Ledamot	2022-08-15	
Agnes Bengtsson	Ledamot	2024-06-25	
Olle Öman	Suppleant	2024-06-25	
Agnes Bengtsson	Suppleant	2023-08-29	2024-06-25
Rebecca Bengtsson	Suppleant	2024-06-25	2024-08-26



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Emilia Göransson, Hanna Svanström, och Olle Öman.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Johan Törnquist vald av föreningen.

Valberedning har varit: Bernhard Svanström, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-25. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-23.

Under året har lägenhet nummer 2 avyttrats till en ny bostadsrättsinnehavare.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

- Vattenfall, elavtal
- C4 Energi, uppvärmning med fjärrvärme.
- C4 Energi, fiber
- HSB Skåne, ekonomisk- och teknisk förvaltning

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Statuskontroll av alla lägenheter. Obligatorisk ventilationskontroll
2021	Målning av tak och installering av fiber
2020	Dränering av källare
2019	Installation av portkod

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Undersöka möjligheten till renovering/restaurering av trappa.
2025-2026	Undersöker möjligheten till underhåll av fasad (baksida).
2027-2028	Undersöker möjligheten till byte av radiatorer.



MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 24 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	-47	113	111	239	85
Skuldsättning, kr/kvm	10 711	10 912	11 113	11 314	11 429
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 711	10 912	11 113	11 314	11 429
Räntekänslighet, %	14	14	15	17	17
Energikostnad, kr/kvm	183	160	158	162	136
Årsavgifter, kr/kvm	755	769	735	677	661
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	94	93	81	78
Totala intäkter, kr/kvm	831	816	788	833	844
Nettoomsättning, tkr	1 045	1 043	1 010	1 057	1 081
Resultat efter finansiella poster, tkr	-426	-235	-208	-44	-225
Soliditet, %	54	53	53	51	51

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader och allmänt hög inflationen.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med -45 815 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till -41 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparatet har styrelsen beslutat om en förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	16 710 000	0	989 000	17 699 000
Upplåtelseavgifter, kr	181 000	0	-181 000	0
Underhållsfond, kr	1 398 426	0	17 000	1 415 426
S:a bundet eget kapital, kr	18 289 426	0	825 000	19 114 426
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 085 923	-235 075	-17 000	-2 337 998
Årets resultat, kr	-235 075	235 075	-426 043	-426 043
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 320 998	0	-443 043	-2 764 041
S:a eget kapital, kr	15 968 428	0	381 957	16 350 385

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 17 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 320 998
Årets resultat, kr	-426 043
Reservation till underhållsfond, kr	-17 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 764 041

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 764 041

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 045 013	1 043 339
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 344	2 400
Summa Rörelseintäkter		1 064 357	1 045 739
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-578 183	-670 949
Övriga externa kostnader	Not 5	-130 794	-50 707
Personalkostnader	Not 6	-18 924	-22 867
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-365 308	-350 328
Övriga rörelsekostnader		-8 000	0
Summa Rörelsekostnader		-1 101 210	-1 094 851
Rörelseresultat		-36 853	-49 112
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66 077	40 432
Räntekostnader och liknande resultatposter		-455 267	-226 396
Summa Finansiella poster		-389 190	-185 964
Resultat efter finansiella poster		-426 043	-235 075
Resultat före skatt		-426 043	-235 075
Årets resultat		-426 043	-235 075



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	28 014 498	27 712 613
Summa Materiella anläggningstillgångar		28 014 498	27 712 613
Summa Anläggningstillgångar		28 014 498	27 712 613

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		20 115	38 157
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	2 019 646	31 944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	43 858	52 117
Summa Kortfristiga fordringar		2 083 619	122 218

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	0	2 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	2 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	262 876	415 675
Summa Kassa och bank		262 876	415 675
Summa Omsättningstillgångar		2 346 495	2 537 893

Summa Tillgångar		30 360 994	30 250 506
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	17 699 000	16 891 000
Fond för yttre underhåll	1 415 426	1 398 426
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	19 114 426	18 289 426
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 337 999	-2 085 923
Årets resultat	-426 043	-235 075
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-2 764 041	-2 320 999
Summa Eget kapital	16 350 385	15 968 427

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	13 463 200	13 720 700
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		13 463 200	13 720 700
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		257 500	257 500
Leverantörsskulder		86 621	72 643
Skatteskulder		28 605	55 944
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	8 844	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	165 839	175 291
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		547 409	561 378
Summa Skulder		14 010 609	14 282 078
Summa Eget kapital och skulder		30 360 994	30 250 506



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-36 853	-49 112
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	365 308	350 328
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	365 308	350 328
Erhållen ränta	77 266	29 243
Erlagd ränta	-484 499	-209 445
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-78 778	121 014
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	17 700	-25 925
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	15 263	21 458
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	32 962	-4 467
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-45 815	116 547
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-667 194	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-667 194	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	808 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-257 500	-257 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	550 500	-257 500
Årets kassaflöde	-162 509	-140 953
Likvida medel vid årets början	2 444 808	2 585 760
Likvida medel vid årets slut	2 282 298	2 444 808



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	967 378	985 356
	Hyror bostäder	142 800	200 080
	Övriga primära intäkter	12 811	8 472
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 122 989	1 193 908
	Avgiftsbortfall	-77 976	-150 569
	<i>Summa</i>	-77 976	-150 569
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 045 013	1 043 339

I årsavgiften ingår bostadsrättsföreningens löpande förvaltning, finansiering och underhåll av byggnader som föreningen ansvarar för. Det ingår uppvärmning, vatten och renhållning i årsavgiften.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	13 994	0
	Övriga sekundära intäkter	5 350	2 400
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	19 344	2 400

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-25 383	0
	Snö och halk-bekämpning	-446	0
	Reparationer	-85 960	-181 031
	Planerat underhåll	0	-31 722
	Försäkringsskador	-10 500	0
	El	-17 052	-15 417
	Uppvärmning	-174 458	-153 697
	Vatten	-42 827	-35 772
	Sophämtning	-44 833	-48 535
	Fastighetsförsäkring	-15 485	-13 887
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-29 340	-28 602
	Förvaltningsavtalskostnader	-131 118	-162 283
	Övriga driftkostnader	-780	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-578 183	-670 949

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-20 715	0
	Administrationskostnader	-11 448	-22 003
	Extern revision	-20 181	-18 900
	Föreningsverksamhet	-6 350	-6 519
	Övriga förvaltningskostnader	-72 100	-3 285
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-130 794	-50 707
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-14 400	-17 400
	Sociala avgifter	-4 524	-5 467
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-18 924	-22 867
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-365 308	-350 328
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-365 308	-350 328

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 391 025	21 391 025
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 068 729	8 068 729
	Årets investeringar	667 194	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	30 126 948	29 459 754
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 747 141	-1 396 814
	Årets avskrivningar	-365 308	-350 328
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 112 450	-1 747 141
	<i>Utgående redovisat värde</i>	28 014 498	27 712 613
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 800 000	11 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	4 224 000	4 224 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	16 024 000	16 024 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	14 870 000	14 870 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	14 870 000	14 870 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 019 422	29 133
	Övriga fordringar	224	2 811
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 019 646	31 944
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	3 978	3 552
	Upplupna ränteintäkter	0	11 189
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 880	37 376
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	43 858	52 117
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	2 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	2 000 000

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1

262 876

415 675

Summa Kassa och bank

262 876

415 675

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	1,54%	2030-08-15	3 757 700	38 000
SBAB Bank AB	3,9%	2026-11-17	4 818 000	109 500
SBAB Bank AB	3,76%	2028-11-17	5 145 000	110 000
			13 720 700	257 500

Långfristig del

13 463 200

Nästa års amortering av långfristig skuld

257 500

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Kortfristig del

257 500

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

257 500

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 030 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

3 567 700

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,20%

Finns swap-avtal

Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt och arbetsgivaravgifter

8 844

0

Summa Övriga skulder

8 844

0

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

94 771

91 066

Upplupna räntekostnader

0

29 232

Övriga upplupna kostnader

71 068

54 993

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

165 839

175 291

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Västra Storgatan 3

Org.nr 769635-1787

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Västra Storgatan 3 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Västra Storgatan 3 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kristianstad 2025-

Johan Törnquist
Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Västra Storgatan 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EMILIA GÖRANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 08:46:39



AGNES BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 09:58:06



CARL-HENRIK NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-05 kl. 21:19:49



HANNA SVANSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 20:37:43



FELIX BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 11:54:07



JOHAN TÖRNQUIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-09 kl. 15:57:34



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Västra Storgatan 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN TÖRNQUIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-09 kl. 16:00:02



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.