

Här är en analys av bokslutet för **Brf Västerängen Ett** (2024) med slutsatser:

1. Resultat & intäkter

- **Årets resultat: –548 tkr** (2023: –15,3 Mkr). Underskottet är betydligt mindre än föregående år.
- **Intäkter:** 1,97 Mkr, huvudsakligen från årsavgifter (kraftig ökning från 0,47 Mkr 2023). Ökningen beror troligen på att föreningen nu är i normal drift hela året.
- **Driftskostnader:** 774 tkr + planerat underhåll 252 tkr + avskrivningar 815 tkr.
- **Räntekostnader:** 935 tkr, vilket är högt i förhållande till intäkterna (ca 47 % av årsavgifterna).

Slutsats: Resultatförlusten beror främst på räntekostnader och avskrivningar, inte på kassaflödesproblem i driften.

2. Balansräkning & skuldsättning

- **Tillgångar:** 128,6 Mkr (varav byggnader/mark 125,7 Mkr och kassa 2,87 Mkr).
- **Eget kapital:** 89,2 Mkr → **soliditet 69 %** (mycket starkt för en ny förening).
- **Lån:** 36,85 Mkr (ca 9 900 kr/kvm upplåten bostadsyta) – relativt låg skuldsättning jämfört med många nybyggda föreningar.
- Lånen är bundna på 3,64–3,89 % till 2027–2029.

Slutsats: Låg skuldsättning ger god motståndskraft mot räntehöjningar, men räntekostnaderna är ändå en tung post.

3. Likviditet & kassaflöde

- Kassabehållning vid årets slut: **2,87 Mkr** (ökning med ca 2,6 Mkr under året).
- Kassaflödet är positivt tack vare nyemission av insatser och upptagna lån.

- Driftkassaflödet efter räntor är marginellt positivt, men påverkas av stora svängningar i fordringar/skulder 2023–2024.

Slutsats: Likviditeten är god nu, men bör följas noggrant om större underhåll planeras.

4. Underhåll & risker

- Ingen aktuell underhållsplan finns – **stor risk** eftersom det gör det svårt att förutse framtida kostnader och avgiftsbehov.
 - Fond för yttre underhåll: 223 tkr – låg nivå med tanke på fastighetens värde och yta.
 - Fastigheten är ny (värdeår 2023), vilket innebär lågt underhållsbehov de första åren, men avgiftssättningen bör redan nu ta höjd för framtida större åtgärder.
-

5. Positiva faktorer

- Stark soliditet (69 %) och låg skuldsättning.
 - Fastighet i nytt skick (värdeår 2023).
 - Bra likviditet i nuläget.
 - Stora förbättringar jämfört med 2023, då ekonomin var påverkad av uppstart och konkurs hos tidigare ekonomisk förvaltare.
-

6. Varningsflaggor

- Avsaknad av uppdaterad underhållsplan.
- Räntekostnadernas höga andel av intäkterna (nästan halva årsavgiften).
- Liten yttre underhållsfond i förhållande till framtida behov.
- Endast 1 protokollfört styrelsemöte under året – kan signalera låg aktivitet i förvaltningen.

Rekommendationer

1. **Upprätta en flerårsbaserad underhållsplan** för att kunna beräkna framtida avgiftshöjningar i god tid.
2. **Öka sparandet till yttre fond** – minst 150–200 kr/kvm/år i nuläget.
3. **Se över räntestrategi** inför 2027–2029 när lånen ska villkorsändras.
4. **Följ upp driftkostnader** – vatten, sophämtning och försäkring bör följas för att hitta eventuella besparingsmöjligheter.
5. Öka antalet styrelsemöten och dokumentation för att stärka styrningen.