

Årsredovisning för

Brf Västerkåkarna i Habo

769637-2262

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Övriga noter	13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Västerkåkarna i Habo, 769637-2262 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen upprättad i SEK, hela kronor.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Västerkåkarna i Habo är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2019-02-15 och har sitt säte i Habo kommun, Jönköpings län.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Bränninge 3:18 som uppfördes 1996. Fastigheten består av 5 byggnader med totalt 9 bostadsrätter och 3 hyresrätter.

När hyresrätterna frånträds kommer de att upplåtas.

Adresser: Västergården 2A-B, 4A-B, 10A-D, 14A-B samt 16A-B.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Säkra, Länsförsäkringar Jönköping. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
2	2	140
6	3	490
4	4	382
12		1 012

Varav 3 lägenheter hyrs ut och förvaltas av föreningen som hyreslägenheter.

Hyreslägenheterna fördelar sig enligt följande:

Antal	RoK	yta m2
3	3	245

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av Interesta AB.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 13 medlemmar och vid årets slut 13 medlemmar.

Överlåtelse

9 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har tre överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av prisbasbeloppet.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 11 juni 2024

Petter Gulldén	Ledamot
Ronny Andresson	Ledamot
Joakim Curenstam	Ledamot
Carina Finer	Suppleant
Daniel Flyckt	Suppleant
Helena Würtz Johansson	Suppleant

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas 2 i föreningen av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie: Johan Larsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört en översyn av fastigheten för att säkerställa vilka underhåll som behöver genomföras under de kommande åren.

Beslut att höja avgiften sköt till att ske i början av januari då räntorna fastställs på lånen som löpte ut i december.

Under året har styrelsen haft 3 protokollförda möten samt en extrastämma.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgiftshöjning sker från och med 2025-07-01 med 2,5% efter föreningen band ett lån på 1år med räntan 3,14% samt ett lån på 2 år med räntan 3,23%.

Upplysning vid förlust

För att säkerställa att föreningen kan finansiera sitt framtida underhåll amorterar föreningen på sina skulder samt att styrelsen löpande ser över avgiftnivån.

Nivån sätts efter löpande driftkostnader men även utifrån underhållsplanen för att säkerställa att medel finns för framtida underhåll.

Underhållsplanen är ej uppförd och avsättning sker i enlighet med förslag från ekonomisk plan tills underhållsplanen är upprättad.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	1 086 421	950 079	818 342	803 488
Resultat efter finansiella poster	-339 825	-341 977	-930 334	-853 422
Soliditet, %	37,6	38,4	39,3	41,5
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	974	845	538	490
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	68	60	61	-
Lån, kr/m ²	11 944	12 018	12 033	12 154
Lån, kr/m ² upplåten med bostadsrätt	15 759	15 857	15 857	-
Genomsnittlig skuldränta, %	3,67	2,78	0,99	2,10
Räntekänslighet %	16	19	-	-
Sparande per kr/m ²	100	272	-	-
Energi kostnad per m ²	266	244	-	-
Driftskostnad, kr/m ²	361	315	482	320

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings och Värderingsprinciper.

Nyckeltal gällande årsavgifter för 2022 har räknats om, tidigare år har ej räknats om för denna förening.

Eget kapital

	Insatskapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Vid årets början	11 066 300	274 250	-3 280 787	-341 977	7 717 786
Disposition enl årsstämmobeslut					
Överföring till bal. resultat			-341 977	341 977	
Underhållsfond, avsättning		32 250	-32 250		
Årets resultat				-339 825	-339 826
Vid årets slut	11 066 300	306 500	-3 655 014	-339 825	7 377 960

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med antagen underhållsplan enligt § 20 eller minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till behandling av ansamlad förlust:	
Ansamlad förlust	-3 655 014
årets förlust	-339 826
Totalt	-3 994 840

Behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	32 250
i ny räkning överförs	-4 027 090
Summa	-3 994 840

Föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	3	1 086 421	950 079
Övriga rörelseintäkter		16 149	137 451
		<u>1 102 570</u>	<u>1 087 530</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-442 295	-461 967
Administrationskostnader	5	-86 269	-74 974
Löner och ersättningar	6	-31 540	-31 540
Avskrivningar av byggnader	7	-430 519	-487 493
Avskrivning inventarier	8	-10 112	-10 112
Övriga rörelsekostnader		-	-25 000
Rörelseresultat		<u>101 835</u>	<u>-3 556</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 499	6
Räntekostnader		-445 159	-338 427
Resultat efter finansiella poster		<u>-339 825</u>	<u>-341 977</u>
Årets resultat		<u>-339 825</u>	<u>-341 977</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	19 095 776	19 526 295
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	70 789	80 901
		19 166 565	19 607 196
Summa anläggningstillgångar		19 166 565	19 607 196
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 264	14 209
Övriga fordringar		11	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 544	5 652
		32 819	19 867
<i>Kassa och bank</i>		421 974	455 114
Summa omsättningstillgångar		454 793	474 981
SUMMA TILLGÅNGAR		19 621 358	20 082 177

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		9 127 300	9 127 300
Upplåtelseavgifter		1 939 000	1 939 000
Fond för yttre underhåll		306 500	274 250
		<u>11 372 800</u>	<u>11 340 550</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 655 014	-3 280 787
Årets resultat		-339 825	-341 977
		<u>-3 994 839</u>	<u>-3 622 764</u>
Summa eget kapital		<u>7 377 961</u>	<u>7 717 786</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 478 000	3 011 000
		<u>4 478 000</u>	<u>3 011 000</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9	7 609 000	9 151 000
Leverantörsskulder		28 511	51 967
Skatteskulder		1 886	2 455
Övriga kortfristiga skulder		-	5 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		126 000	142 136
		<u>7 765 397</u>	<u>9 353 391</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>19 621 358</u>	<u>20 082 177</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-339 825	-341 977
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		440 631	522 605
		100 806	180 628
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		100 806	180 628
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-26 105	-15 834
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-31 786	-59 551
Kassaflöde från den löpande verksamheten		42 915	105 243
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			-
Kassaflöde från investeringsverksamheten			-
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån			
Amortering av lån		-75 000	-15 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-75 000	-15 000
Årets kassaflöde		-32 085	90 243
Likvida medel vid årets början		455 114	364 871
Likvida medel vid årets slut		423 029	455 114

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med förgående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Intäkterna har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande nyttjandeperiod tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
-Stommar och grund	80
-Stomkompletteringar/innerväggar	30
-Yttertak	30
-EI	20
-Fasad, inklusive fönster	10
-Ventilation	10
-Inre ytskikt och vitvaror	5
-Värme, sanitet (VS)	5

Tillkommande utgifter

Komponentinledning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	Omsättning dividerat med årsavgifter
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Lån per m ² upplåten med bostadsrätt	Totala lån på balansdagen dividerat med upplåten bostadsyta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Räntekänslighet	Hur mycket måste föreningen höja avgifterna om räntan på föreningens lån går upp med 1 procentenhet. Skulder till kreditinstitut dividerat nettoomsättning
Sparande per m ²	Årets resultat plus avskrivningar dividerat total yta.
Energi kostnad per m ²	El, vatten och fjärrvärme dividerat med total yta
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta
	I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, internet, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	747 312	574 859
Hysesintäkter	321 697	292 452
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	3 500	5 419
Elstolpe	13 912	3 716
Förbrukningsavgifter		73 633
Summa	1 086 421	950 079

Vatten och värme ingår i årsavgiften.

Not 4 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	233 425	215 768
Vatten	35 607	31 291
Renhållning	19 779	13 169
Försäkring	24 495	21 139
Förbrukningsmaterial	3 203	10 196
Fastighetsskötsel entreprenad	22 414	-
Snöröjning	26 713	20 813
Städning		6 611
<i>Summa driftskostnader</i>	<u>365 636</u>	<u>318 987</u>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	57 099	123 912
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<u>57 099</u>	<u>123 912</u>
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	19 560	19 068
Summa	<u>442 295</u>	<u>461 967</u>

Not 5 Adminstrationskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	36 531	39 407
Revision, årsredovisning	13 875	19 125
Förvaltningsavtal	-	-
Förbrukningsinventarier	5 700	-
Övriga externa kostnader	-	-
Övriga förvaltningskostnader	16 216	10 104
Bankkostnader	2 302	2 588
Konsultarvoden	6 250	3 750
Överlåtelseavgift	4 298	-
Pantsättningsavgift	1 097	-
Summa	<u>86 269</u>	<u>74 974</u>

Not 6 Anställda och personalkostnader

Löner och andra ersättningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	24 000	24 000
Arbetsavgifter	7 540	7 540
	<u>31 540</u>	<u>31 540</u>

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Byggnader	9 452 697	9 419 175
-Avyttringar och utrangeringar		-125 000
-Omklassificeringar		158 522
Mark	12 066 625	12 066 625
Vid årets slut	21 519 322	21 519 322
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 993 027	-1 605 534
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		100 000
-Årets avskrivning	-430 519	-487 493
Utgående ackumulerande avskrivningar	-2 423 546	-1 993 027
Redovisat värde vid årets slut	19 095 776	19 526 295
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	8 800 000	8 800 000
Mark	1 950 000	1 950 000
Summa taxeringsvärden	10 750 000	10 750 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	101 126	101 126
-Nyanskaffningar		-
	101 126	101 126
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-20 225	-10 113
-Årets avskrivning	-10 112	-10 112
	-30 337	-20 225
Redovisat värde vid årets slut	70 789	80 901

Not 9 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB 46371011	4.38%			2 900 000
SEB 46371569	1.49%	2025-12-28	3 011 000	3 011 000
SEB 46371585	4.38%			3 133 000
SEB 46371593	4.38%			3 118 000
SEB 49039816	3,14%	2025-12-28	4 538 000	
SEB 49039824	3,23%	2026-12-28	4 538 000	
			12 087 000	12 162 000
Kortfristig del av långfristig skuld			7 609 000	9 151 000

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristiga skuld.

Not 10 Övriga noter

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Pantbrev i fastigheten Habo Bränninge 3:18	12 300 000	12 300 000
Summa ställda säkerheter	12 300 000	12 300 000

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Petter Guldén

Joakim Curenstam

Ronny Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Larsson
Revisor

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmitteckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende