

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Västra Sjöstaden i Ystad

769633-8586

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Västra Sjöstaden 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

Föreningen har sitt säte i Ystad.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningen hus. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta föreningen

Bostadsrättsföreningen bildades den 23 januari 2017. Föreningens ekonomiska plan registrerades den 28 maj och den 11 juni skedde en ändring i den ekonomiska planen. Nuvarande stadgar registrerades hos bolagsverket den 2 februari 2017. Föreningen har upprättat en underhållplan för tiden 2023-2052.

Föreningens säte: Ystad kommun.

Bostadsföreningen är en privatbostadsförening enligt inkomstslagen (1999:1229), eller s.k. äkta bostadsförening.

Våra Fastigheter

Föreningens fastigheter bebyggdes åren 2017 - 2018.

Marken innehas med äganderätt.

Fastighetsbeteckning Gatuadresser

Duggregnet 1	Cyklongatan 2,4,6,8,10,12,14 och 16
Regnskuren 1	Orkangatan 2,4,6,8,10,12,14,16,18 och 20
Skyfallet 1	Trombgatan 2,4,6,8,10,12,14,16,18,20,22 och 24

Föreningens gemensamma anordningar är:

Vatten/avlopp - Fastigheten är ansluten till det kommunala nätet
El - Fastighetsmätare i el central/fastighetsutrymme
Uppvärmningssystem - Fjärrvärme till vattenburna radiatorer
Ventilationssystem- Ventilationssystem för lägenheterna, sker via FTX-System
Multimedia - Fiberanslutning till samtliga bostadsrätter
Kommunikationer - Entré i markplan alt. loftgång
Avfall - Ett miljöhus för respektive fastighet
Parkering - 30 stycken p-platser samt 3 stycken Hcp
15 st laddstationer

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Försäkringen har även ett bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Byggnader

Bostadsrättsföreningen har tre stycken bostadslängor i tre plan. Plan ett har egen uteplats och ett tillhörande förråd vid norra sidan av miljöhuset eller i den gemensamma förrådsbyggnaden. 3 och 4 rok har balkong på plan två och har även en takterrass med tillhörande förråd. Föreningen har 30 stycken p-platser samt 3 stycken Hcp. Föreningen har ett miljöhus för respektive fastighet. Byggnadernas lägenhetsarea utgör totalarea är enligt taxeringsbeskedet 3932 kvadratmeter varav 2289 kvadratmeter utgör lägenhetsarea.

Lägenheter och lokaler

Föreningen omfattar 30 lägenheter samt 7 förråd och parkering med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter:

3 st 2 rum och kök
15 st 3 rum och kök
12 st 4 rum och kök

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Fjärrvärme

Leverantör

Opalen fastighetsförvaltning AB
HSB
Ystad Energi

Medlemmar

Föreningen har vid årets slut 39 medlemmar.

Styrelsen från 2023-06-20

Henriette Winding Lundberg
Torbjörn Blomster Eriksson
Cecilia Hofvander
Gabrielle Pettersson
Henrik Nilsson
Martin Paulsson
Lukas Andersson

Ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Suppleant

Revisor

Pär-Ola Olsson

CK revisioner AB, Ordinarie extern revisor

Valberedning

Valberedningen har till och med stämman utgjorts av, Titti Hedebris Wahlström (sammankallande) Doris Olsson (suppleant) . Styrelsen har under året haft 10 stycken protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På grund av högre räntekostnader hanterar föreningen situationen med att höja avgiften under året med 8 % samt år 2025 med 6%.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 123	1 951	1 838	1 815
Resultat efter finansiella poster	-531	-453	-39	34
Soliditet (%)	60,8	60,9	60,8	60,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	836	773	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 866	14 014	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 866	14 014	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	108	200	0	0
Räntekänslighet (%)	15,0	17,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	210	171	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,0	91,0	0,0	0,0

Upplysning vid förlust

På grund av höga räntekostnader har föreningen valt att höja avgiften med 8% under innevarande år och kommer även att höja avgiften med 6% 2025 för att hantera ökade räntekostnader.

Styrelsen bevakar löpande omvärldsförändringar som kan komma att påverka föreningens finansiella situation och vidtar åtgärder vid behov.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 074 000	575 000	-875 914	-453 139	50 319 947
Disposition av föregående års resultat:			-453 139	453 139	0
Yttre fond		115 000	-115 000		0
Uttag Yttre fond		-168 750	168 750		0
Årets resultat				-531 492	-531 492
Belopp vid årets utgång	51 074 000	521 250	-1 275 303	-531 492	49 788 455

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 275 303
årets förlust	-531 492
	-1 806 795

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	635 544
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-2 442 339
	-1 806 795

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 122 883	1 951 054
Övriga rörelseintäkter		0	21 394
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 122 883	1 972 448
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-873 538	-886 844
Styrelsekostnader		-63 081	-52 568
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-686 844	-686 844
Summa rörelsekostnader		-1 623 463	-1 626 256
Rörelseresultat		499 420	346 192
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 162	7 592
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 055 074	-806 923
Summa finansiella poster		-1 030 912	-799 331
Resultat efter finansiella poster		-531 492	-453 139
Resultat före skatt		-531 492	-453 139
Årets resultat		-531 492	-453 139

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	80 112 924	80 799 768
Summa materiella anläggningstillgångar		80 112 924	80 799 768
Summa anläggningstillgångar		80 112 924	80 799 768
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	580
Övriga fordringar		59	56
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 762	19 063
Summa kortfristiga fordringar		19 821	19 699
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 728 972	1 868 671
Summa kassa och bank		1 728 972	1 868 671
Summa omsättningstillgångar		1 748 793	1 888 370
SUMMA TILLGÅNGAR		81 861 717	82 688 138

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 074 000	51 074 000
Fond för yttre underhåll		521 250	575 000
Summa bundet eget kapital		51 595 250	51 649 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 275 303	-875 914
Årets resultat		-531 492	-453 139
Summa fritt eget kapital		-1 806 795	-1 329 053
Summa eget kapital		49 788 455	50 319 947
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	20 934 313	21 160 017
Summa långfristiga skulder		20 934 313	21 160 017
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	10 805 712	10 918 564
Leverantörsskulder		42 011	37 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		291 226	251 777
Summa kortfristiga skulder		11 138 949	11 208 174
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 861 717	82 688 138

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-531 492

-453 139

Justeringar för avskrivning som inte ingår i kassaflödet

686 844

686 844

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

155 349

233 649

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

580

12 599

Förändring av kortfristiga fordringar

-699

5 955

Förändring av leverantörsskulder

4 178

6 712

Förändring av kortfristiga skulder

39 449

29 577

Kassaflöde från den löpande verksamheten

198 857

288 492

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-338 556

-338 556

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-338 556

-338 556

Årets kassaflöde

-139 699

-50 064

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 868 671

1 918 736

Likvida medel vid årets slut

1 728 972

1 868 672

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

120 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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 (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

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 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 913 900	1 770 804
Hyrer garage och parkeringsplatser	208 983	180 250
	2 122 883	1 951 054

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, renhållning samt internet.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
El	169 944	143 020
Värme	190 349	140 832
Vatten	120 052	108 613
Renhållning	56 122	47 976
Reparationer, underhåll och fastighetsskötsel	182 127	262 593
Försäkring	33 330	31 652
Förvaltningsarvode	56 512	53 056
Revisionsarvode	17 250	10 813
Datakommunikation	22 272	16 704
Övriga omkostnader	25 580	71 585
	873 538	886 844

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 581 328	84 581 328
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 581 328	84 581 328
Ingående avskrivningar	-3 781 560	-3 094 716
Årets avskrivningar	-686 844	-686 844
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 468 404	-3 781 560
Utgående redovisat värde	80 112 924	80 799 768

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	4,010	2025-09-22	10 580 008	10 692 860
Nordea	4,550	2026-09-21	10 580 009	10 692 861
Nordea	2,71	2027-09-15	10 580 008	10 692 860
			31 740 025	32 078 581
Kortfristig del av långfristig skuld			10 805 712	10 918 564

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	33 856 000	33 856 000
	33 856 000	33 856 000

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Ystad den / 2025

Henriette Winding
Ordförande

Torbjörn Blomster Eriksson

Cecilia Hofvander

Martin Paulsson

Henrik Nilsson

Gabrielle Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2025

Pär-Ola Olsson
Auktoriserad revisor
CK revisioner AB