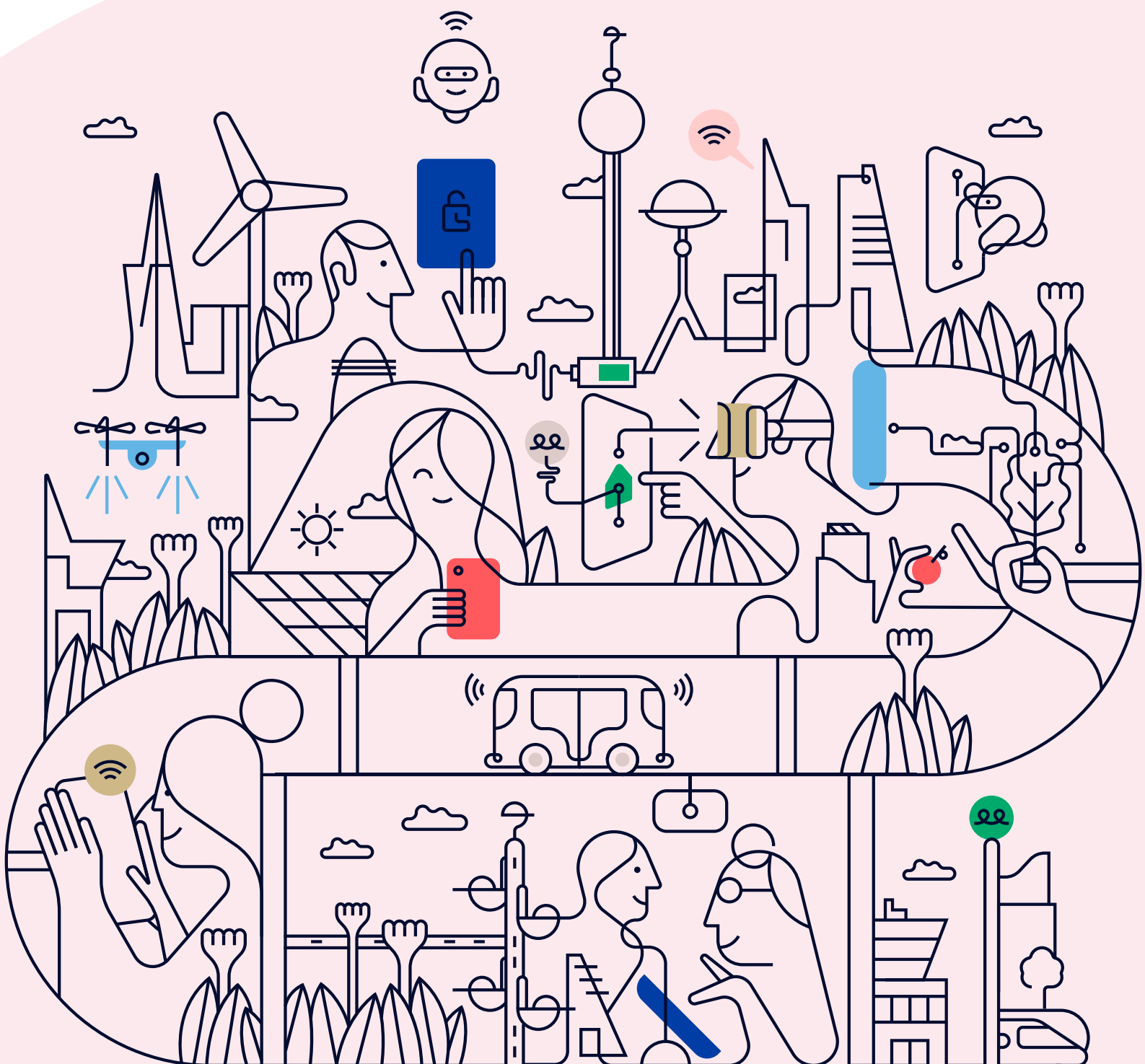




Välkommen till årsredovisningen för Brf Västervågs företagslokaler

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

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 Vellinge kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2023-06-08. Föreningens Ekonomiska plan registrerades 2024-05-14 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2023-09-19 hos Bolagsverket.

Oäkta förening

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vellinge 68:276	2024	Vellinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är inte fastställt.

Föreningen har 14 bostadsrättslokaler om 1 084 kvm. Byggnadernas totalyta är 1084 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Nicholas Hörlin	Ordförande
Lars Philip Magnus Lundh	Styrelseledamot
Lars Magnus Lundh	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Stefan Svensson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Elnät	Eon AB
Fastighetsskötsel	Paso Consulting & Fastigheter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Fastigheten färdigställdes under våren 2024 enligt tidsplan.

Föreningens lokaler har under året upplåtits och föreningen har börjat avisera årsavgifter från juni 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 3 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 13 medlemmar i föreningen. Under året har samtliga lokaler upplåtits.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023
Nettoomsättning	419 797	25 000
Resultat efter fin. poster	-209 942	20 000
Soliditet (%)	76	3
Yttre fond	30 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	624	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 543	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 543	-
Sparande per kvm totalyta, kr	168	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	5	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	6	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	11	-
Räntekänslighet (%)	7,3	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	0	-	20 650 000	20 650 000
Upplåtelseavgifter	0	-	260 000	260 000
Fond, yttre underhåll	0	-	30 000	30 000
Balanserat resultat	0	15 880	-30 000	-14 120
Årets resultat	15 880	-15 880	-224 994	-224 994
Eget kapital	15 880	0	20 685 006	20 700 886

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	15 880
Årets resultat	-224 994
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-30 000
Totalt	-239 114

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-239 114

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	419 797	0
Övriga rörelseintäkter	3	0	25 000
Summa rörelseintäkter		419 797	25 000
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-56 916	0
Övriga externa kostnader	7	-35 760	-5 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-406 920	0
Summa rörelsekostnader		-499 596	-5 000
RÖRELSERESULTAT		-79 799	20 000
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 340	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137 483	0
Summa finansiella poster		-130 143	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-209 942	20 000
Bokslutsdispositioner		-9 303	0
Skatt		-5 749	-4 120
ÅRETS RESULTAT		-224 994	15 880

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8, 13	26 978 480	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 978 480	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 978 480	0
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 735	0
Övriga fordringar	9	310 660	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	3 045	0
Summa kortfristiga fordringar		329 440	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	625 000
Summa kassa och bank		0	625 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		329 440	625 000
SUMMA TILLGÅNGAR		27 307 920	625 000

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 910 000	0
Fond för yttre underhåll		30 000	0
Summa bundet eget kapital		20 940 000	0
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 120	0
Årets resultat		-224 994	15 880
Summa fritt eget kapital		-239 114	15 880
SUMMA EGET KAPITAL		20 700 886	15 880
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		9 303	0
Summa obeskattade reserver		9 303	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 13	2 387 500	0
Summa långfristiga skulder		2 387 500	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 13	2 537 500	0
Leverantörsskulder		4 072	0
Skatteskulder		9 869	4 120
Övriga kortfristiga skulder		1 575 566	600 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	83 224	5 000
Summa kortfristiga skulder		4 210 231	609 120
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 307 920	625 000

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-79 799	20 000
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	-10 000	0
Årets avskrivningar	406 920	0
	317 121	20 000
Erhållen ränta	7 340	0
Erlagd ränta	-127 483	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	196 978	20 000
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 683	0
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 063 611	609 120
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 236 906	629 120
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-19 090 500	0
Förvärv av finansiella tillgångar	-8 300 649	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-27 391 149	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	20 910 000	0
Upptagna lån	5 000 000	0
Amortering av lån	-75 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	25 835 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-319 243	629 120
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	625 000	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	305 757	625 000

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Västervågs företagslokaler 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 leverantörsfakturor. 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 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	4 %
---------	-----

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

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 lokaler, moms	378 180	0
Deb. fastighetsskatt, moms	19 792	0
Påminnelseavgift	60	0
Dröjsmålsränta	459	0
Pantsättningsavgift	573	0
Administrativ avgift	735	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	20 000	0
Öres- och kronutjämning	-2	0
Summa	419 797	0

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	25 000
Summa	0	25 000

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	13 751	0
Larm och bevakning	554	0
Summa	14 305	0

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	5 130	0
Vatten	6 782	0
Summa	11 912	0

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	30 700	0
Summa	30 700	0

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Revisionsarvoden extern revisor	22 000	5 000
Förvaltningsarvode enl avtal	8 692	0
Pantsättningskostnad	2 064	0
Administration	3 004	0
Summa	35 760	5 000

NOT 8, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	27 385 400	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 385 400	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-406 920	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-406 920	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	26 978 480	0
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 125 900</i>	<i>0</i>

NOT 9, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 903	0
Transaktionskonto	45 848	0
Borgo räntekonto	259 909	0
Summa	310 660	0

NOT 10, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	3 045	0
Summa	3 045	0

NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Sparbanken Skåne	2027-07-30	4,60 %	1 231 250	0
Sparbanken Skåne	2029-07-30	4,55 %	1 231 250	0
Sparbanken Skåne	2025-07-30	5,25 %	2 462 500	0
Summa			4 925 000	0
Varav kortfristig del			2 537 500	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 175 000 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 12, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	3 366	0
Uppl kostnad Extern revisor	15 000	5 000
Uppl kostn räntor	672	0
Förutbet hyror/avgifter	64 186	0
Summa	83 224	5 000

NOT 13, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	5 000 000	Inga

NOT 14, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Vellinge

Hans Nicholas Hörlin
Ordförande

Lars Magnus Lundh
Styrelseledamot

Lars Philip Magnus Lundh
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Stefan Svensson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.06.2025 07:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 12.06.2025 16:44

DOCUMENT ID:

Hk-RpPw_Qeg

ENVELOPE ID:

rJxa6vPOXee-Hk-RpPw_Qeg

DOCUMENT NAME:

Brf Västervångs företagslokaler, 769641-9501 - Årsredo visning 2024.pdf

16 pages

SHA-512:

b3551826f0b420f8e892a2cbccc9613a5996fee5fd958ac
4a1c3eed167e25a1382945fd06873c6083c906f8f2781
d83cedc5bdbaf6c3787cb47e3a7d4fd65b4

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lars Philip Magnus Lundh philip.lundh@lundhgruppen.se	 Signed Authenticated	12.06.2025 17:42 12.06.2025 17:21	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.131.133
2. Lars Magnus Lundh magnus.lundh@lundhgruppen.se	 Signed Authenticated	12.06.2025 17:49 12.06.2025 17:49	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.1
3. NICHOLAS HÖRLIN nicholas.horlin@gmail.com	 Signed Authenticated	12.06.2025 17:55 12.06.2025 17:54	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.16.196
4. STEFAN SVENSSON stefan.svensson@se.ey.com	 Signed Authenticated	13.06.2025 07:35 13.06.2025 07:34	eID Low	Swedish BankID IP: 77.53.73.24

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

Attachments

No attachments related to this 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