

Årsredovisning 2024

Bostadsrättsförening West i Malmö

769635-7792



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsförening West i Malmö

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Uppllysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-05-20.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Aktern 3	2021	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Gallagher.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020.

Föreningen har 73 bostadsrätter om totalt 5 506 kvm och 4 lokaler om 396 kvm. Byggnadernas totalyta är 5889 kvm.

Styrelsens sammansättning

Berth Löndahl	Ordförande
Mikael Brostedt	Styrelseledamot
Ola Liliebladh	Styrelseledamot
Rolf Ohlson	Styrelseledamot
Thomas Højland	Styrelseledamot
Sven Flodin	Suppleant

Valberedning

Claes Persson; Mattias Maltelid; Jörgen Magnusson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna

Revisorer

Pauline Lennartsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Hagtorn
El	Boden energi
Hissarna	Kone
Energi	E.ON
Dörrar och låssystem	Avarn
Miljörum kärltömning	Ohlssons

Övrig verksamhetsinformation

- * Samtliga medlemmar fick lämna in rapport om huruvida anmärkningarna vid garantibesiktningen åtgärdats. Återstående arbeten har följts upp, någon garantiåtgärd kvarstår
- * Återkommande problem med hissen i 34A har åtgärdats
- * Offert har tagits in för markiser och balkongskydd och erbjudits medlemmarna
- * Sociala aktiviteter med mingel har ordnats på innergården några gånger under året och någon gång på Porto
- * Trivsel- och ordningsreglerna har uppdaterats
- * Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts under året
- * Boappas chattfunktionen har öppnats för medlemmarna
- * Överenskommelse om omplantering av de små planteringsytorna i gränden har gjorts, åtgärdas under våren 2025
- * 6 Nyhetsbrev har delats ut till samtliga. Därtill ytterligare information vid ett flertal tillfällen om mer akuta ärenden
- * Inbrott skedde i december i källaren och ventilationsanläggningen. Brytskydd har därefter installerats för samtliga dörrar till utrymmen i källaren
- * Underhållsplan är under utarbetande och ska vara klar under 2025
- * Checklista för besiktning av lägenhet vid utflyttning har införts

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- * Medlemsavgiften har inför 2025 höjts enligt ekonomisk plan med 2%
- * Avtal med Porto/Ramonda har förlängts t o m augusti 2027
- * Avtal med Länsbolag har förlängts t o m februari 2028
- * Amortering har skett enligt ekonomisk plan och därutöver har ytterligare en amortering gjorts. Likviditeten är fortsatt god i föreningen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 4%.

Förändringar i avtal

* Försäkringsavtal har tecknats med Gallagher via Nabo

Övriga uppgifter

Vid föreningsstämman 240530 avgick ledamöterna Mattias Maltelid, Marina Boström Klinglöv och Alexandra Eriksson.

Till nya ordinarie ledamöter valdes Mikael Brostedt och Ola Liliebladh för två år.

Till suppleant valdes Sven-Erik Flodin för ett år

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 110 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 108 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 021 275	5 659 239	5 342 945	-
Resultat efter fin. poster	-594 588	-132 984	133 439	-574 751
Soliditet (%)	74	73	73	-
Yttre fond	900 000	600 000	300 000	-
Taxeringsvärde	176 872 000	176 872 000	176 872 000	52 090 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	880	864	821	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,2	77,5	81,2	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 398	15 653	15 875	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 357	14 595	14 802	14 990
Sparande per kvm totalyta, kr	229	308	353	67
Elkostnad per kvm totalyta, kr	86	64	107	54
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	66	72	28	23
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	40	31	13
Energikostnad per kvm totalyta, kr	200	176	166	90
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,63	2,02	1,28	-
Räntekänslighet (%)	17,50	18,11	19,33	-

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 el och vatten (totalt 534 431 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Årets förlust blev - 592.000 kr. Budgeterat var - 386.000 kr p.g.a. inflation och ränteutvecklingen. Förlusten kommer främst från ökade kostnader för varmvatten, el och värme. Dessa är ca 250 000 kr högre än intäkterna. De gemensamma utrymmena drar mer värme och el än vad vi har räknat med. Vi gör en översyn av detta, för att underskottet förhoppningsvis ska minska kraftigt.

Enligt ekonomisk plan var budget - 800.000 kr. Resultatet är således klart bättre. I resultatet ingår avskrivningar på 1.944.000 kr, som endast är en redovisningsmässig post, och påverkar inte det pengamässiga resultatet. Om avskrivningarna räknas bort är resultatet + 1.352.000 kr. Ett väldigt bra resultat.

Kassaflöde:

Under året har vi ökat amorteringarna för att minska skulden. Vi har prioriterat att betala kortfristiga skulder, vilket har påverkat kassaflödet negativt med 1.4 milj. kr. Detta är dock en ögonblicksbild den 31/12 2024 och beror på vilken dag betalningarna sker. Vi har i dag en stark kassa på c:a 2.3 milj. kr.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	239 555 000	-	-	239 555 000
Fond, yttre underhåll	600 000	-	300 000	900 000
Balanserat resultat	-1 056 916	-132 984	-300 000	-1 489 900
Årets resultat	-132 984	132 984	-594 588	-594 588
Eget kapital	238 965 100	0	-594 588	238 370 512

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-1 489 900
Årets resultat	-594 588
Totalt	-2 084 488
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	300 000
Balanseras i ny räkning	-2 384 488
	-2 084 488

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	6 021 275	5 893 722
Övriga rörelseintäkter	3	-1	231 859
Summa rörelseintäkter		6 021 275	6 125 581
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 211 924	-2 213 706
Övriga externa kostnader	8	-186 774	-284 730
Personalkostnader	9	-78 700	-109 716
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 944 120	-1 944 120
Summa rörelsekostnader		-4 421 518	-4 552 273
RÖRELSERESULTAT		1 599 757	1 573 309
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		67 323	42 688
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 261 668	-1 748 981
Summa finansiella poster		-2 194 345	-1 706 293
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-594 588	-132 984
ÅRETS RESULTAT		-594 588	-132 984

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	321 145 580	323 089 700
Summa materiella anläggningstillgångar		321 145 580	323 089 700
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		321 145 580	323 089 700
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		130 318	131 871
Övriga fordringar	12	334 026	237 415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	99 914	135 621
Summa kortfristiga fordringar		564 258	504 907
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 296 447	3 105 747
Summa kassa och bank		2 296 447	3 105 747
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 860 705	3 610 654
SUMMA TILLGÅNGAR		324 006 284	326 700 353

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		239 555 000	239 555 000
Fond för yttre underhåll		900 000	600 000
Summa bundet eget kapital		240 455 000	240 155 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 489 900	-1 056 916
Årets resultat		-594 588	-132 984
Summa fritt eget kapital		-2 084 488	-1 189 900
SUMMA EGET KAPITAL		238 370 512	238 965 100
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	27 982 922	28 351 254
Övriga långfristiga skulder		82 225	82 225
Summa långfristiga skulder		28 065 147	28 433 479
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		56 565 422	57 599 588
Leverantörsskulder		111 496	121 912
Skatteskulder		88 720	288 327
Övriga kortfristiga skulder		107 982	450 274
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	697 006	841 674
Summa kortfristiga skulder		57 570 625	59 301 775
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		324 006 284	326 700 353

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 599 757	1 573 309
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 944 120	1 944 120
	3 543 877	3 517 429
Erhållen ränta	67 323	42 688
Erlagd ränta	-2 311 864	-1 807 484
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 299 336	1 752 633
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-59 351	-235 326
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-646 787	553 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten	593 198	2 070 758
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 402 498	-1 220 830
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 402 498	-1 220 830
ÅRETS KASSAFLÖDE	-809 300	849 928
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 105 747	2 255 819
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 296 447	3 105 747

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsförening West i Malmö 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.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, 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	0,8 %
---------	-------

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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, bostäder	4 072 756	3 916 140
Hysesintäkter, lokaler	1 031 527	1 027 356
Hysesintäkter, p-platser	60 114	55 773
Kabel-TV/Bredband	223 745	218 854
Intäktssreduktion	-3 740	-26 176
Vatten	222 540	224 376
El	342 730	416 042
Värme	38 790	37 340
Övriga intäkter	32 813	24 017
Summa	6 021 275	5 893 722

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-1	-4
Elprisstöd	0	198 459
Övriga intäkter	0	27 701
Övriga rörelseintäkter	0	5 703
Summa	-1	231 859

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	108 312	132 649
Besiktning och service	143 528	213 115
Städning	78 487	51 134
Trädgårdsarbete	4 250	65 533
Övrigt	80 574	9 159
Snöskottning	17 603	21 474
Summa	432 754	493 065

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	4 867	28 621
Trapphus/port/entr	0	1 683
Soprum/miljöanläggning	10 565	14 586
Dörrar och lås/porttele	22 452	28 886
VA	1 866	0
Ventilation	53 170	35 024
Hissar	0	8 763
Gård/markytor	0	1 296
Summa	92 919	118 858

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	509 140	378 278
Uppvärmning	388 705	422 365
Vatten	282 428	238 465
Sophämtning	98 536	163 174
Summa	1 278 810	1 202 282

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	83 443	90 659
Kabel-TV	91 438	85 546
Bredband	143 840	134 576
Fastighetsskatt	88 720	88 720
Summa	407 441	399 501

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	576	21 889
Övriga förvaltningskostnader	57 382	144 364
Juridiska kostnader	4 355	3 823
Revisionsarvoden	16 446	16 022
Ekonomisk förvaltning	108 015	98 633
Summa	186 774	284 730

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	65 323	85 860
Sociala avgifter	13 377	23 856
Summa	78 700	109 716

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 239 554	1 745 145
Övriga räntekostnader	22 114	3 836
Summa	2 261 668	1 748 981

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	327 950 000	327 950 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	327 950 000	327 950 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 860 300	-2 916 180
Årets avskrivning	-1 944 120	-1 944 120
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 804 420	-4 860 300
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	321 145 580	323 089 700
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>84 934 752</i>	<i>84 934 752</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	129 200 000	129 200 000
Taxeringsvärde mark	47 672 000	47 672 000
Summa	176 872 000	176 872 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	750	345
Skattefordringar	333 276	234 347
Övriga fordringar	0	2 723
Summa	334 026	237 415

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 534	18 103
Försäkringspremier	25 832	31 787
Kabel-TV	29 260	22 705
Bredband	0	35 717
Förvaltning	27 288	27 309
Summa	99 914	135 621

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-03-28	2,90 %	28 285 420	28 719 586
Swedbank	2026-06-17	1,18 %	28 351 254	28 719 586
Stadshypotek	2025-06-30	2,90 %	27 911 670	28 511 670
Summa			84 548 344	85 950 842
Varav kortfristig del			56 565 422	57 599 588

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 77 865 024 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 368	72 316
El	63 535	53 280
Uppvärmning	57 034	65 226
Utgiftsräntor	59 355	109 551
Vatten	24 078	21 338
Sociala avgifter	0	21 000
Förutbetalda avgifter/hyror	469 636	483 963
Beräknat revisionsarvode	20 000	15 000
Summa	697 006	841 674

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	88 645 000	88 645 000

Underskrifter

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

Malmö

Berth Löndahl
Ordförande

Mikael Brostedt
Styrelseledamot

Ola Lilieblad
Styrelseledamot

Rolf Ohlson
Styrelseledamot

Thomas Højland
Styrelseledamot

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

Faktor AB
Pauline Lennartsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 16:29

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 16.04.2025 12:38

DOCUMENT ID:

rJN6hdb6Rkl

ENVELOPE ID:

HyeahOZ6RJe-rJN6hdb6Rkl

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsförening West i Malmö, 769635-7792 - Årsredovisning 2024.pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROLF OHLSON rolf1ohlson@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 12:51 16.04.2025 12:43	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.194.32
2. Anders Ola Liliebladh liliebladh@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 17:06 16.04.2025 17:01	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.140.234
3. BERTH LÖNDAHL berth@londahl.se	Signed Authenticated	16.04.2025 18:13 16.04.2025 18:13	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.168.206
4. THOMAS HØJLAND hojland@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 19:12 23.04.2025 19:11	eID Low	Swedish BankID IP: 85.228.196.250
5. MIKAEL BROSTEDT mikael.brostedt@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 19:48 16.04.2025 12:44	eID Low	Swedish BankID IP: 212.162.171.111
6. Pauline Erika Jeanette Lennartsson pauline.lennartsson@faktor.se	Signed Authenticated	24.04.2025 16:29 24.04.2025 16:28	eID Low	Swedish BankID IP: 85.30.175.148

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen West i Malmö

Org.nr 769635-7792

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen West i Malmö för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen West i Malmö för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

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

Ystad, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Faktor AB

Pauline Lennartsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 16:28

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 16.04.2025 12:38

DOCUMENT ID:

H1Gpn_-6Cke

ENVELOPE ID:

BkanOWp0kl-H1Gpn_-6Cke

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf West i Malmö.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Pauline Erika Jeanette Lennartsson	 Signed	24.04.2025 16:28	eID	Swedish BankID
pauline.lennartsson@faktor.se	Authenticated	24.04.2025 16:27	Low	IP: 85.30.175.148

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