Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Västra Stranden 1
Org nr: 769633-8974

2025-01-01 – 2025-12-31

DAGORDNING
VID ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

1) Öppnande
2) Val av stämmoordförande
3) Anmälan av stämmoordförandes val av protokollförare
4) Val av två justeringsmän tillika rösträknare
5) Frågan om stämman blivit i stadgeenligt ordning utlyst
6) Godkännande av röstlängd
7) Fastställande av dagordning
8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
9) Föredragning av revisorns berättelse
10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11) Beslut om resultatdisposition
12) Frågan om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning för nästkommande verksamhetsår
14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
15) Val av revisor och revisorssuppleanter
16) Val av valberedning
17) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18) Avslutande

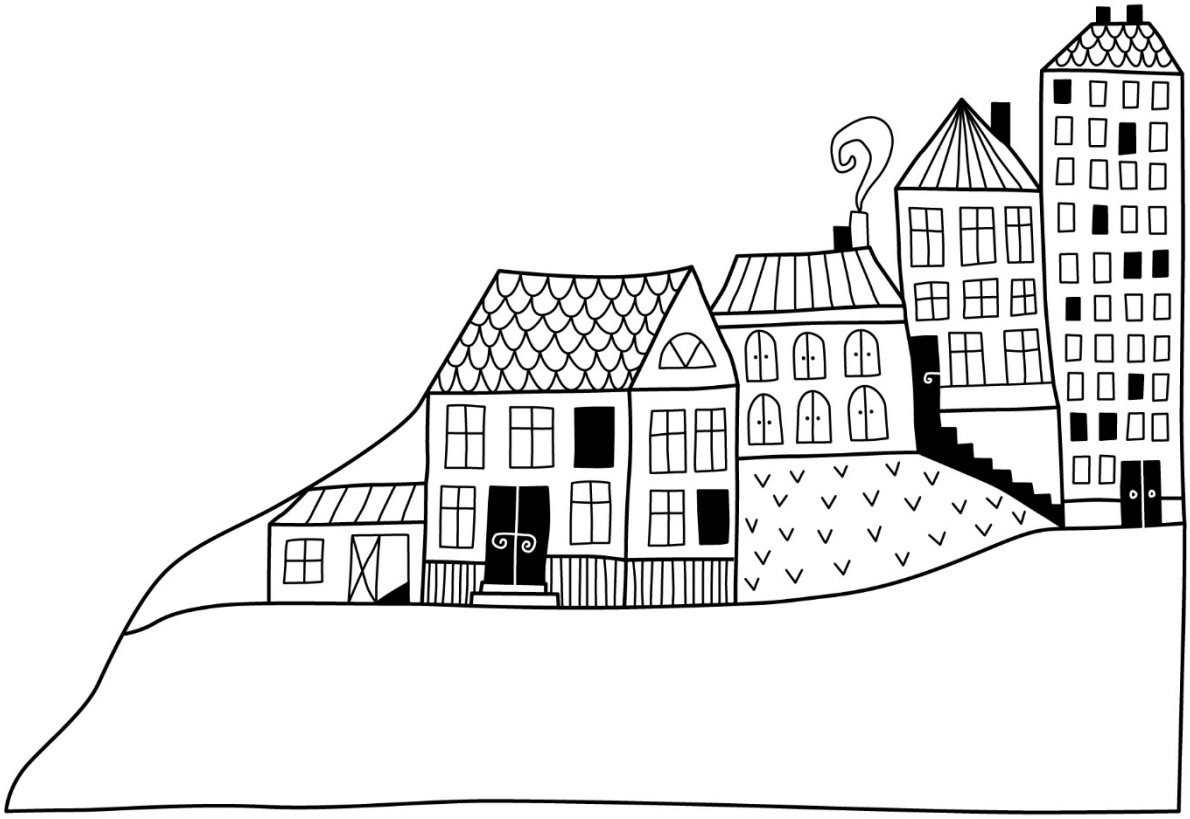
Dokument-ID 09222115557578858130 Signerat AR, MÅ, MT, RF, HN, AF

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor

Styrelsens ord



Dokument-ID 09222115557578858130 Signerat AR, MÅ, MT, RF, HN, AF

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Västra Stranden 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 *till* 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Umeå Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-09. Nuvarande ekonomiska plan registrades 2019-12-02 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-09.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 10% till 16%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 632 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 096 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Välten 1 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 87 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2020. Fastighetens adresser är Kvarnvägen 3A och 3B i Umeå.

ägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	41
3 rum och kök	43
4 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	38
Antal p-platser	28

Bostäder bostadsrätt	5 920 m²
Garagelokaler	2 549 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Dokument-ID 09222115557578858130 Signerat AR, MÅ, MT, RF, HN, AF

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 35 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt den 30-åriga Fondavsättningen och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 262 000 kr i enlighet med underhållplanens rekommenderad avsättning på 30 års sikt. Antagna budget för 2026 följer även denna avsättning. För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån. Ett positivt kassaflöde kommer på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Dokument-ID 09222115557578858130 Signerat AR, MÅ, MT, RF, HN, AF

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders From	Ordförande	
Maria Åström	Sekreterare	
Marianne Tynelius	Vice ordförande	
Ronny Friberg	Ledamot	
Anders Rosén	Ledamot	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Vesterlund	Suppleant	
Per Hansson	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Staffan Lindholm	2026
Bo Leong	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 130 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 134 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften 2025-01-01 med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5%.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 915 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Dokument-ID 09222115557578858130 Signerat AR, MÅ, MT, RF, HN, AF

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning*	5 760	5 804	5 215	4 707
Resultat efter finansiella poster*	−536	−513	−1 287	−1 046
Soliditet %*	76	76	76	76
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	86	87	56
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	915	882	789	715
Energikostnad kr/kvm*	203	195	202	173
Sparande kr/kvm*	354	358	227	268
Skuldsättning kr/kvm*	12 536	12 588	12 720	12 853
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 536	12 588	12 720	12 853
Räntekänslighet %*	13,7	14,3	16,1	18

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Dokument-ID 09222115557578858130 Signerat AR, MÅ, MT, RF, HN, AF

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Dokument-ID 09222115557578858130 Signerat AR, MÅ, MT, RF, HN, AF

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	239 370 000	7 536 546	0	1 922 675	−5 850 569	−513 328
Disposition enl. årsstämmobeslut					−513 328	513 328
Reservering underhållsfond				262 000	−262 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Årets resultat						−536 189
Vid årets slut	**239 370 000**	**7 536 546**	**0**	**2 184 675**	**−6 625 897**	**−536 189**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−6 363 897
Årets resultat	−536 189
Årets fondreservering enligt stadgarna	−262 000
Summa	**−7 162 085**
Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:	
Att balansera i ny räkning i kr	**- 7 162 085**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Upplysning vid förlust:

Årets resultat är högre än föregående års resultat till trots negativt resultat. Resultatet förklaras till stor del av stabiliserande räntekostnader på föreningens lån som har omsatts till en homogen räntesats.

Föreningen kommer fortsatt analysera hur ökade intäkter kan skapas samt minskade kostnader vid höstens budgetarbete. Ökade årsavgifter är något som kommer övervägas för att nå ett positivt resultat.

Dokument-ID 09222115557578858130 Signerat AR, MÅ, MT, RF, HN, AF

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 760 448	5 803 901
Övriga rörelseintäkter	Not 3	63 382	300 199
Summa		**5 823 830**	**6 104 100**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 919 150	−2 097 849
Övriga externa kostnader	Not 5	−332 121	−302 402
Personalkostnader	Not 6	−43 865	−52 014
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−2 632 320	−2 632 314
Summa rörelsekostnader		**−4 927 457**	**−5 084 579**
Rörelseresultat		**896 373**	**1 019 521**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	69 166	131 006
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−1 501 728	−1 663 855
Summa finansiella poster		**−1 432 562**	**−1 532 849**
Resultat efter finansiella poster		**−536 189**	**−513 328**
Årets resultat		**−536 189**	**−513 328**

Dokument-ID 09222115557578858130 Signerat AR, MÅ, MT, RF, HN, AF

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	310 156 231	312 792 104
Summa materiella anläggningstillgångar		**310 156 231**	**312 792 104**
Summa anläggningstillgångar		**310 156 231**	**312 792 104**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	355	0
Övriga fordringar	Not 12	9	1 811
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	204 334	100 399
Summa kortfristiga fordringar		**204 698**	**102 210**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	6 966 846	4 902 674
Summa kassa och bank		**6 966 846**	**4 902 674**
Summa omsättningstillgångar		**7 171 544**	**5 004 883**
Summa tillgångar		**317 327 776**	**317 796 987**

Dokument-ID 09222115557578858130 Signerat AR, MÅ, MT, RF, HN, AF

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		246 906 546	246 906 546
Fond för yttre underhåll		2 184 672	1 922 672
Summa bundet eget kapital		**249 091 218**	**248 829 218**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−6 625 897	−5 850 569
Årets resultat		−536 189	−513 328
Summa fritt eget kapital		**−7 162 085**	**−6 363 897**
Summa eget kapital		**241 929 133**	**242 465 321**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	31 647 556	26 146 666
Summa långfristiga skulder		**31 647 556**	**26 146 666**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	42 570 444	48 371 334
Leverantörsskulder	Not 16	440 470	184 938
Skatteskulder	Not 17	19 389	19 860
Övriga skulder	Not 18	49 061	49
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	671 723	608 819
Summa kortfristiga skulder		**43 751 087**	**49 185 000**
Summa eget kapital och skulder		**317 327 776**	**317 796 987**

Dokument-ID 09222115557378858130 Signerat AR, MÅ, MT, RF, HN, AF

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	896 373	1 019 521
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 632 320	2 632 314
	3 528 694	**3 651 835**
Erhållen ränta	69 166	131 006
Erlagd ränta	−1 501 728	−1 667 232
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 096 131**	**2 115 609**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−102 488	96 295
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	366 977	−449 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 360 620**	**1 762 453**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	3 552	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**3 552**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−300 000	0
Upptagna lån	0	−784 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−300 000**	**−784 400**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 064 173	978 053
Likvida medel vid årets början	4 902 674	3 924 620
Likvida medel vid årets slut	6 966 846	4 902 674
Kassa och Bank BR	6 966 846	4 902 674

Dokument-ID 09222115557578858130 Signerat AR, MÅ, MT, RF, HN, AF

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	30-120
Markanläggningar	Linjär	50

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Dokument-ID 09222115557378858130 Signerat AR, MÅ, MT, RF, HN, AF

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 908 156	4 915 500
Hyror, bostäder	−1 330	0
Hyror, garage	0	203 675
Hyror, p-platser	203 280	0
Elavgifter	263 749	305 194
Kabel-tv-avgifter	280 836	280 836
Övriga ersättningar	105 758	93 418
Fakturerade kostnader	0	5 187
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−1	91
Summa nettoomsättning	**5 760 448**	**5 803 901**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	63 382	300 199
Summa övriga rörelseintäkter	**63 382**	**300 199**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Reparationer	−35 661	−5 350
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−10 740	−10 740
Försäkringspremier	−80 015	−79 410
Kabel- och digital-TV	−263 753	−289 748
Systematiskt brandskyddsarbete	−15 140	0
Serviceavtal	−18 452	0
Obligatoriska besiktningar	−83 246	−30 703
Snö- och halkbekämpning	−10 219	−147 247
Drift och förbrukning, övrigt	−1 125	0
Förbrukningsinventarier	−3 113	−2 446
Vatten	−260 801	−262 841
Fastighetsel	−404 692	−397 898
Uppvärmning	−533 585	−496 500
Sophantering och återvinning	−91 224	−123 791
Förvaltningsarvode drift	−107 384	−251 175
Summa driftskostnader	**−1 919 150**	**−2 097 849**

Dokument-ID 09222115557378858130 Signerat AR, MÅ, MT, RF, HN, AF

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−242 545	−110 720
Lokalkostnader	−1 000	−900
Arvode, yrkesrevisorer	−37 500	−31 250
Övriga försäljningskostnader	−4 292	−41 625
Övriga förvaltningskostnader	−5 235	−34 958
Kreditupplysningar	−423	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−36 456	0
Telefon och porto	−2 700	0
Köpta tjänster	0	−19 794
Konsultarvoden	0	−9 500
Bankkostnader	−1 970	−9 342
Övriga externa kostnader	0	−44 313
Summa övriga externa kostnader	**−332 121**	**−302 402**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−35 100	−42 000
Övriga personalkostnader	−750	0
Sociala kostnader	−8 015	−10 014
Summa personalkostnader	**−43 865**	**−52 014**

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−2 492 743	−2 492 736
Avskrivning Markanläggningar	−139 578	−139 578
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−2 632 320**	**−2 632 314**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	69 197	131 006
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	98	0
Övriga ränteintäkter	−129	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**69 166**	**131 006**

Dokument-ID 09222115557378858130 Signerat AR, MÅ, MT, RF, HN, AF

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−1 500 784	−1 664 010
Övriga räntekostnader	−944	155
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−1 501 728**	**−1 663 855**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	204 502 655	204 502 655
Mark	113 815 000	113 815 000
Markanläggning	6 978 891	6 978 891
	325 296 546	**325 296 546**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**325 296 546**	**325 296 546**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan **Vid årets början**		
Byggnader	−11 841 447	−9 348 711
Markanläggningar	−662 995	−523 417
	−12 504 442	**−9 872 129**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−2 492 736	−2 492 736
Årets avskrivning markanläggningar	−139 578	−139 578
	−2 632 314	**−2 632 314**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−15 136 756**	**−12 504 442**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**310 159 789**	**312 792 103**
Varav		
Byggnader	190 168 472	192 661 208-
Markanläggningar	6 176 318	6 315 896
Taxeringsvärden		
Mark till bostäder	31 000 000	31 000 000
Bostäder	159 000 000	137 074 000
Summa taxeringsvärden	**197 000 000**	**168 074 000**

Dokument-ID 09222115557378858130 Signerat AR, MÅ, MT, RF, HN, AF

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	355	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**355**	**0**

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9	1 811
Summa övriga fordringar	**9**	**1 811**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	69 197	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	34 739	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	100 399	100 399
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**204 334**	**100 399**

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	4 747 179	432 592
Företagskonto	225 007	3 829 695
Transaktionskonto	1 994 660	640 387
Summa kassa och bank	**6 966 846**	**4 902 674**

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	74 218 000	74 518 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−42 570 444	−48 371 334
Långfristig skuld vid årets slut	**31 647 556**	**26 146 666**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,87%	2026-02-28	26 146 666,00	0,00	0,00	26 146 666,00
SEB	2,20%	2026-06-17	0,00	16 123 778,00	0,00	16 123 778,00
SEB	2,66%	2027-02-28	0,00	16 123 778,00	0,00	16 123 778,00
SEB	2,79%	2028-02-28	0,00	16 123 778,00	300 000,00	15 823 778,00
Summa			**26 146 666,00**	**48 371 334,00**	**300 000,00**	**74 218 000,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEB lån om 26 146 666 kr samt lån om 16 123 778 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Dokument-ID 09222115557378858130 Signerat AR, MÅ, MT, RF, HN, AF

Not 16 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	34 739	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	405 731	184 938
Summa leverantörsskulder	**440 470**	**184 938**

Not 17 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	19 389	19 860
Summa skatteskulder	**19 389**	**19 860**

Not 18 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	52 613	49
Clearing	−3 552	0
Summa övriga skulder	**49 061**	**49**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	46 181	17 087
Upplupna elkostnader	43 261	0
Upplupna värmekostnader	71 263	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 700	139 146
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	500 318	452 586
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**671 723**	**608 819**

Not 20 Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Företagsinteckning	78 440 000	78 440 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Dokument-ID 09222115557378858130 Signerat AR, MÅ, MT, RF, HN, AF

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 20260522

Årsredovisningen undertecknades enligt det datum som framgår av de digitala underskrifterna

Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Anders From,	Maria Åström,
Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Marianne Tynelius,	Anders Rosén,
Namnförtydligande, datum för undertecknande	
Ronny Friberg,	

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ernst & Young AB

Hans Nilsson
Auktoriserad revisor

Dokument-ID 09222115557378858130 Signerat AR, MÅ, MT, RF, HN, AF

Verifikat

Dokument-ID 09222115557578858130

Dokument

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Västra Stranden 1
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2026-05-22 15:04:31 CEST (+0200) av Johan Westerlind (JW)
Färdigställt 2026-05-27 15:39:48 CEST (+0200)

Initierare

Johan Westerlind (JW)
Riksbyggen
johan.westerlind@riksbyggen.se

Signerare

Anders Rosén (AR)
Personnummer
anders.rosen@selbergsab.se
+46720808911

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Wilhelm Rosén"
Signerade 2026-05-23 08:47:38 CEST (+0200)

Maria Åström (MÅ)
Personnummer
maria.astrom@ariser.se
+46706565118

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Elenora Åström"
Signerade 2026-05-22 15:55:33 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Dokument-ID 09222115557578858130

Marianne Tynelius (MT) Personnummer mariannetynelius@hotmail.com +4673-0647011 Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIANNE TYNELIUS" Signerade 2026-05-25 17:35:33 CEST (+0200)	Ronny Friberg (RF) Personnummer ronnyfriberg56@outlook.com +46706418084 Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kjell Pierre Ronny Friberg" Signerade 2026-05-22 16:25:18 CEST (+0200)
Hans Nilsson (HN) Personnummer hans.nilsson@se.ey.com Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils Hans Erik Nilsson" Signerade 2026-05-27 15:39:48 CEST (+0200)	Anders From (AF) Personnummer anders.frohm@projektledargruppen.se +46706238122 Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS FROM" Signerade 2026-05-25 16:39:43 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Västra Stranden 1, org.nr 769633-8974

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Västra Stranden 1 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Penneo dokumentnyckel: HLVDS-U79RR-ZC6CV-FSPR3-DJHIZ-KHT0O

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Västra Stranden 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Umeå den dag för digital signering

Hans Nilsson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: HLVDS-U79RR-ZC6CV-FSPR3-DJHIZ-KHT0O

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Nils Hans Erik Nilsson
Auktoriserad revisor
Serienummer: bb630166f7e1b6[…]42d30a6e98e4f
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-05-27 13:37:45 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: HLVDS-U79RR-ZC6CV-FSPR3-DJHIZ-KHT0O

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Styrelsen har ordet för verksamhetsåret 2025

Det här året har det varit några problem som delvis kvarstår sedan tidigare:

Hissar som inte fungerar fullt ut där vi erhöll en förlängd garantitid på 1 år vid besiktningen.

Åtgärder på balkonginglasningar kvarstår för vissa lägenheter där REKAB/leverantören fortsätter med sina åtgärder under den förlängda garantitiden till och med 2028-10-27.

Besiktningspunkterna / felanmälningar som ingår i garantiåtagandet pågår fortfarande.
Till exempel ett antal spisfläktar med bristande funktion som inte åtgärdats.

Vattenskadan i Kvarnvägen 3A drabbade 8 lägenheter med stora störningar i flera veckor.
Styrelsen tackar de boende som drabbats för det tålamod och förståelse som visades.

Räntorna på våra lån har ökat under året på grund av oroligheter i omvärlden och det påverkar ju ekonomin.

Några positiva saker som hänt under året:

Utfasning av den tidigare ekonomiska förvaltaren AllaBRF och byte till ny ekonomisk förvaltare Riksbyggen ser vi som positivt under verksamhetsåret 2025.
Fastän det varit ett fåtal problem vid uppstart så har det blivit ett positivt utfall av bytet.

Städning av garagets två plan har ju Ronny Friberg tagit hand om själv med väldigt gott resultat även under detta år.

Trädgårdsskötseln har vi tagit hand om själva med gott resultat och lägre kostnad.
Ulf Albertsson med flera har bidragit med egna initiativ som vi tackar för.

Stefan Åströms arbete med kontrakten och kön för våra parkeringar sköts med bravur.

Inbrotten i garage och förråd har minskat jämfört med tidigare år.
Styrelsen vädjar till alla att bevaka så att dörrar och garageport stänger ordentligt när man passerat respektive dörr.

Vi hade Vårträff med korvgrillning och lättare städning med ca 40 personer.
Alltid positivt att träffas och mingla med lite grannar under avslappnade former.

Utredningar som pågår / utförs av styrelsen

EU kravet på Fastighetsnära sopsortering börjar att gälla under 2027.
Förslag på lösning kommer från styrelsen under hösten 2026.

Avslutning

Det finns många engagerade medlemmar och det är roligt samt givande att få vara med i styrelsens arbete.

Ett antal lägenheter har bytt ägare så vi hälsar dessa välkommen i gemenskapen.

Vi har fått bra stöttning och flera förslag på förbättringar.

Vi har en bra förening med trevliga och positiva medlemmar.

Vi har informerat om aktuella händelser via anslag i trapphus och hissar, Riksbyggens hemsida, vår Facebookgrupp samt att vi även skickar mejl till dem som önskar.

Styrelsen tackar för ytterligare ett intressant och lärorikt verksamhetsår 2025 genom Anders Frohm Ordförande BRF Västra Stranden 1

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet
Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader
Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bostadsrättsföreningen Västra Stranden 1 Umeå

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsföreningen Västra Stranden 1 Umeå i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se