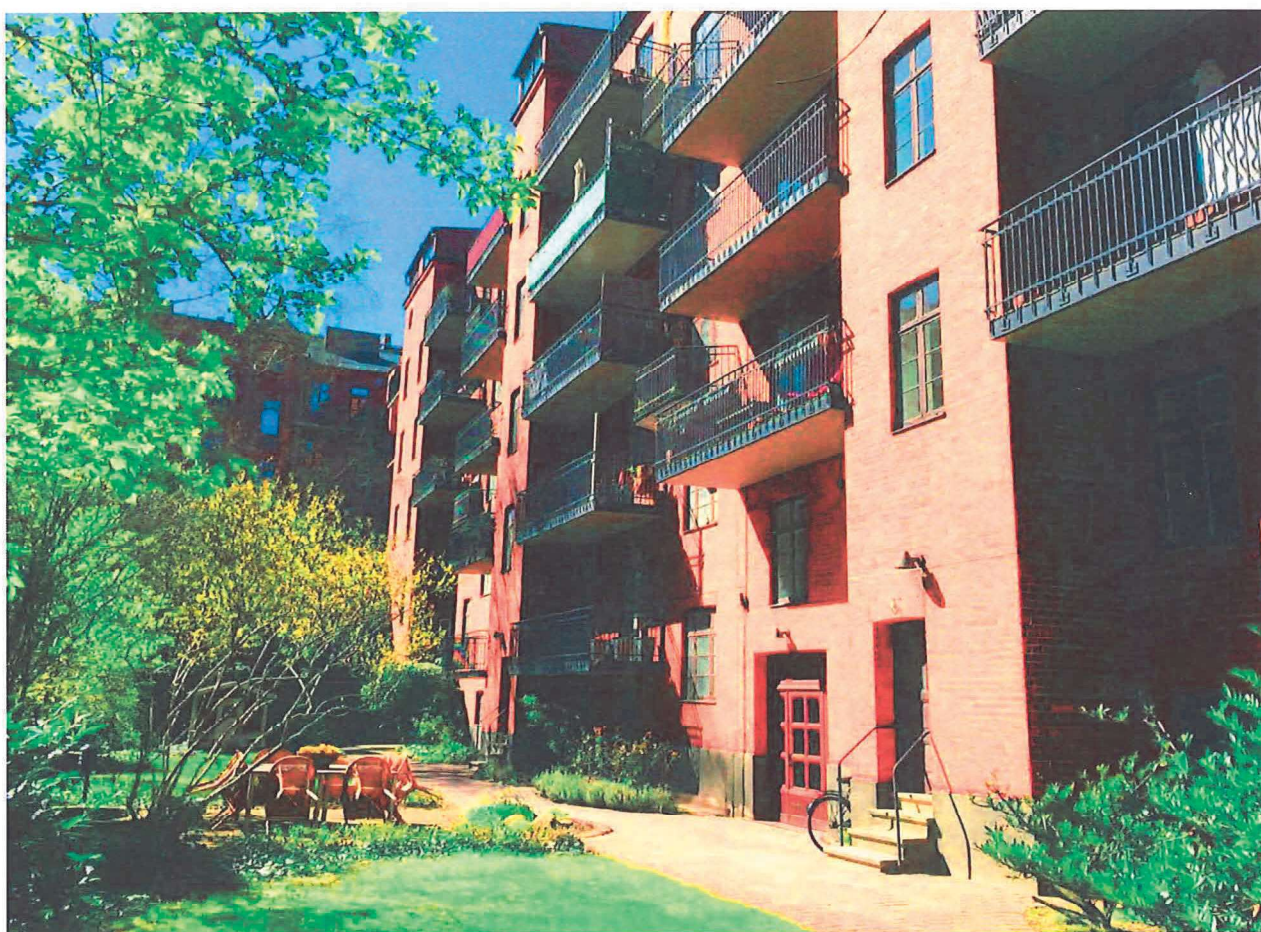


Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

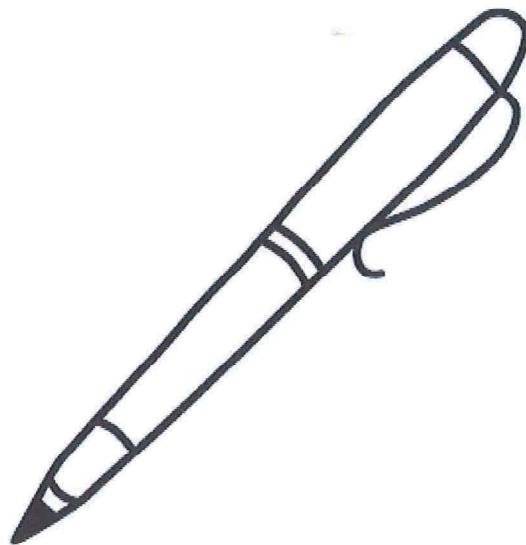
Bostadsföreningen Västergården u p a
Org nr: 746000-1642



Styrelsens ord

I slutet av maj påbörjades bygget av det kombinerade cykelgarage och återvinningshus och nu under första kvartalet 2025 kommer byggnationen vara helt färdigställd. Under året som gått har vi haft företag som lämnat offerter på fönsterrenovering, renovering av våra portar samt renovering av kökstrapp. Nya emaljskyltar till samtliga portar är på ingång.

Utöver ovanstående så har löpande underhåll och mindre arbeten gjorts på fastigheten. Vi hoppas under året ha både vår- och höstträff för att få chans att träffas och umgås och samtidigt ta hand om vår fina innergård och fastighet. 😊



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen
Västergården u p a får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 29% till 22%.

I resultatet ingår avskrivningar med 48 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -214 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hertigen 3 i Malmö Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 32 lägenheter samt 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adress är Erik Dahlbergsgatan 24A-C i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Total tomtarea	1 176 m ²
----------------	----------------------

Bostäder bostadsrätt

Total bostadsarea	2 048 m ²
-------------------	----------------------

Lokaler bostadsrätt

Total lokalarea	172 m ²
-----------------	--------------------

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 172m²

Årets taxeringsvärde	44 477 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	44 477 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Fine Art Printshop (Dexter AB)	70	Löpande
Frameworks AB	82	Löpande
Galleri Lohme (Eskart AB)	20	Löpande

Intäkter från lokalhyror utgör ca 15,99 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Sekant Fastighetsservice
Städ	Sekant Fastighetsservice
Hisservice	HissElektraAB
Hissbesiktning	Inspecta
Bredband för Internet, TV och Telefoni	Telenor AB

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 25 tkr och planerat underhåll för 517 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i januari 2021 och specificerade underhållsbehovet för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 235 tkr. Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 487 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av tappvattenstammar	1992
Byte av elstammar	2003
Spolning av avloppsstammar	2014
Porttelefoner	2014
Postboxar	2014
Ommålning av hissar, nytt golv	2015
Målningsrenovering av fönster mot gatan	2016
Kompletteringsfogning ut mot gatan	2017
Målningsrenovering av fönster i kökstrappa	2018
Målningsrenovering i trapphus	2019
Armaturer på fasader	2018
Byte av värmeväxlare	2019
Renovering/målning av kökstrappor	2019
Innergård	2021
Nytt torkskåp	2021
Relining	2021
Byta radiatorer och termostater	2021
Fasadrenovering	2022
Byte av vissa stuprör	2022
Huskropp utvändigt	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Porttelefoni/passersystem	84 941
Skärmtak/cykelgarage	432 500

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Susanna Ekander	Ordförande	2026
Andreas Rådevik	Vice ordförande	2026
Anna Persson	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bodil Keise	Suppleant	2026
Ingvar Mårtensson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Julian Nihlén <i>(flyttat från föreningen i feb 2025)</i>	Förtroendevald revisor	2025
Katarina Jeraeus	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleant	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christine Evans	2025

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat, men deras möjligheter att finansiera sina ekonomiska åtagande är fortsatt goda idag, detta bl a genom översyn över övriga kostnader, att höjda avgifterna för 2025 med 10 %, och succesiva höjningar framgent.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 43 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 43 personer.

Föreningen valde att höja årsavgiften med 5% från och med 2024-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 368 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

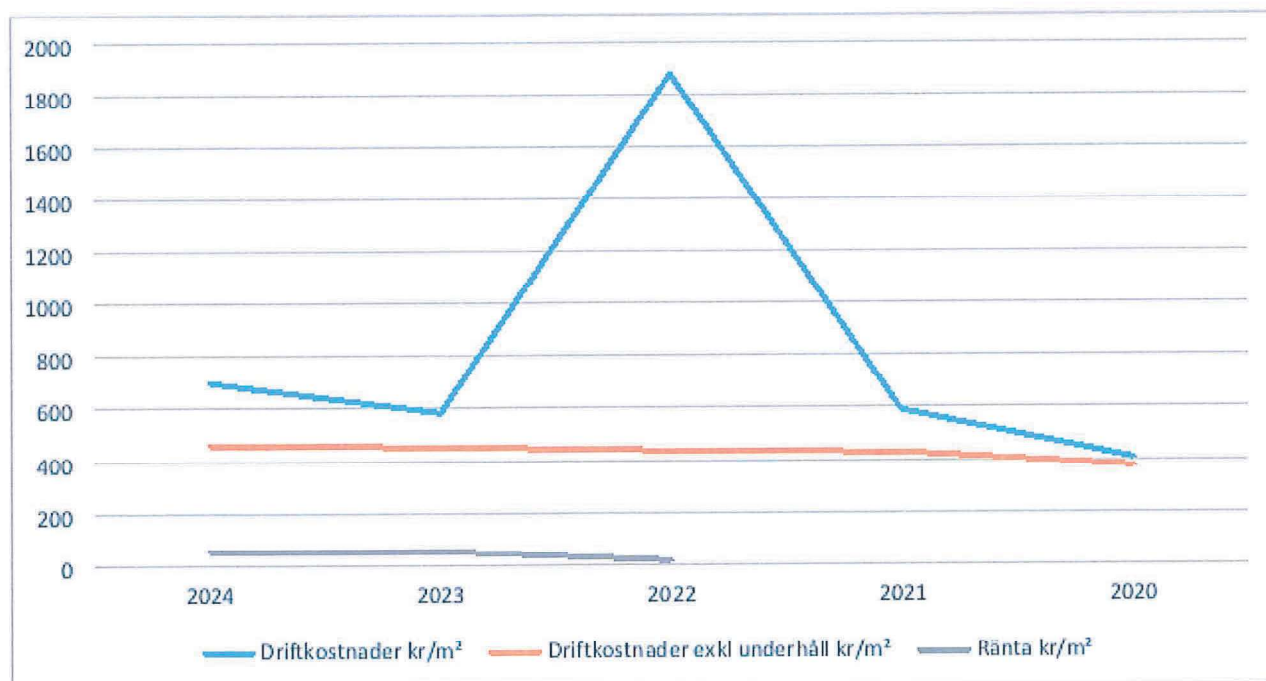
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 639	1 544	1 366	1 355	1 325
Resultat efter finansiella poster*	-261	-282	-3 077	-206	228
Årets resultat	-261	-282	-3 077	-206	228
Resultat exkl avskrivningar	-214	-234	-3 029	-158	276
Balansomslutning	16 860	17 117	17 387	17 958	18 100
Soliditet %*	83	83	83	98	98
Likviditet %	22	29	37	408	517
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	81	85	86	86	86
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	621	594	543	531	525
Driftkostnader kr/kvm	693	580	1 877	588	406
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	458	452	435	431	374
Energikostnad kr/kvm*	242	241	213	200	172
Sparande kr/kvm*	138	22	64	85	158
Ränta kr/kvm	53	52	10	-	-
Skuldsättning kr/kvm*	1 085	1 108	1 131	-	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 085	1 108	1 131	-	-
Räntekänslighet %*	1,7	1,9	2,1	-	-

* 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 kr/kvm:

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.

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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	85 130	2 323 300	15 643 000	205 159	-3 785 713	-282 065
Disposition enl. årsstämmobeslut					-282 065	282 065
Reservering underhållsfond				487 155	-487 155	
Ianspråktagande av underhållsfond				-517 441	517 441	
Årets resultat						-261 253
Vid årets slut	85 130	2 323 300	15 643 000	174 873	-4 037 492	-261 253

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 067 778
Årets resultat	-261 253
Årets fondreservering enligt stadgarna	-487 155
Årets ianspråktagande av underhållsfond	517 441
Summa	-4 298 745

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 298 745**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 638 502	1 543 775
Övriga rörelseintäkter	Not 3	49 061	420
Summa rörelseintäkter		1 687 563	1 544 195
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 525 346	-1 276 490
Övriga externa kostnader	Not 5	-119 801	-306 486
Personalkostnader	Not 6	-146 337	-94 309
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-47 603	-47 603
Summa rörelsekostnader		-1 839 086	-1 724 887
Rörelseresultat		-151 523	-180 692
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 590	12 250
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-116 320	-113 623
Summa finansiella poster		-109 730	-101 373
Resultat efter finansiella poster		-261 253	-282 065
Årets resultat		-261 253	-282 065

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	16 223 929	16 271 532
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 223 929	16 271 532
Summa anläggningstillgångar		16 223 929	16 271 532
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	27 149	26 585
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	81 326	76 219
Summa kortfristiga fordringar		108 475	102 804
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	527 506	742 165
Summa kassa och bank		527 506	742 165
Summa omsättningstillgångar		635 981	844 970
Summa tillgångar		16 859 910	17 116 501

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 408 430	2 408 430
Uppskrivningsfond		15 643 000	15 643 000
Reservfond		20 000	20 000
Fond för yttre underhåll		174 873	205 159
Summa bundet eget kapital		18 246 303	18 276 589
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−4 037 492	−3 785 713
Årets resultat		−261 253	−282 065
Summa fritt eget kapital		−4 298 745	−4 067 778
Summa eget kapital		13 947 558	14 208 811
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 387 500	2 437 500
Leverantörsskulder	Not 16	142 061	84 917
Skatteskulder	Not 17	6 190	5 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	376 601	379 669
Summa kortfristiga skulder		2 912 352	2 907 690
Summa eget kapital och skulder		16 859 910	17 116 501

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-151 523	-180 692
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	47 603	47 603
Förändring inkomstskatt	-63 618	63 618
	-167 538	-69 472
Erhållen ränta *	6 590	12 250
Erlagd ränta *	-116 320	-113 623
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-277 268	-170 844
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-5 671	-56 493
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	118 280	-2 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-164 659	-229 884
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-50 000	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 000	-50 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-214 659	-279 884
Likvida medel vid årets början	742 165	1 022 049
Likvida medel vid årets slut	527 506	742 165

*Se förklaring under Not 1

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, enligt K2.

* Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat i stället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Byte av tappvattenstammar	Linjär	50
Målningsarbete	Linjär	15
Byte av elstammar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	754 008	718 152
Hyror, lokaler	261 936	243 230
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-8 057
Bränsleavgifter, bostäder	508 416	484 200
Kabel-tv-avgifter	103 632	103 493
Övriga ersättningar	10 511	2 761
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-4
Summa nettoomsättning	1 638 502	1 543 775

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplupen med bostadsrätt där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	720	420
Försäkringsersättningar	48 341	0
Summa övriga rörelseintäkter	49 061	420

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-517 441	-281 996
Reparationer	-25 008	-29 338
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-64 930	-63 618
Försäkringspremier	-40 333	-33 684
Kabel- och digital-TV	-106 155	-99 660
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 258	0
Serviceavtal	0	-18 430
Obligatoriska besiktningar	-21 583	-29 255
Snö- och halkbekämpning	-4 800	-3 080
Förbrukningsinventarier	-10 394	-6 182
Fordons- och maskinkostnader	0	-60
Vatten	-105 043	-93 289
Fastighetsel	-50 189	-48 048
Uppvärmning	-376 967	-387 872
Sophantering och återvinning	-33 251	-36 308
Förvaltningsarvode drift	-153 993	-145 670
Summa driftskostnader	-1 525 346	-1 276 490

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-81 560	-78 795
IT-kostnader	-1 320	0
Övriga förvaltningskostnader	-5 959	-2 733
Kreditupplysningar	-51	-237
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 039	-5 166
Representation	-2 250	0
Kontorsmateriel	-390	0
Telefon och porto	-5 322	-8 735
Konsultarvoden	-5 000	-93 629
Bankkostnader	-2 911	-2 610
Advokat och rättegångskostnader	0	-108 939
Övriga externa kostnader	-1 000	-5 641
Summa övriga externa kostnader	-119 801	-306 486

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden (räknat på 2 pbb)	-114 600	-74 636
Sociala kostnader	-31 737	-19 673
Summa personalkostnader	-146 337	-94 309

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-47 603	-47 603
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-47 603	-47 603

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 002	11 595
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	24	160
Övriga ränteintäkter	564	496
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 590	12 250

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-116 270	-113 519
Övriga räntekostnader	-50	-104
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-116 320	-113 623

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	268 000	268 000
Mark	15 895 000	15 895 000
Tillkommande utgifter	1 396 162	1 396 162
	17 559 162	17 559 162
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 559 162	17 559 162
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-268 000	-268 000
Tillkommande utgifter	-1 019 630	-972 027
	-1 287 631	-1 240 028
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-47 603	-47 603
	-47 603	-47 603
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 335 233	-1 287 631
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
	16 223 929	16 271 532
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	15 895 000	15 895 000
Tillkommande utgifter	328 929	376 532
Taxeringsvärden		
Bostäder	43 200 000	43 200 000
Lokaler	1 277 000	1 277 000
Totalt taxeringsvärde	44 477 000	44 477 000
<i>varav byggnader</i>	<i>23 964 000</i>	<i>23 964 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 513 000</i>	<i>20 513 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	166 147	166 147
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	166 147	166 147
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-166 147	-166 147
	-166 147	-166 147
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	27 149	26 585
Summa övriga fordringar	27 149	26 585

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	45 390	40 333
Förutbetalda driftkostnader	7 950	7 725
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 986	26 539
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 623
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 326	76 219

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	106 153	450 151
Transaktionskonto	421 353	292 014
Summa kassa och bank	527 506	742 165

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	2 337 500	2 387 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	50 000	50 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	2 387 500	2 437 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,630%	2025-02-28	2 437 500	0	50 000	2 387 500
Summa	3,630%		2 437 500	0	50 000	2 387 500

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank Hypotek AB lån om 2 387 500 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.

Not 16 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	139 811	64 597
Ej reskontraförda leverantörsskulder	2 250	20 320
Summa leverantörsskulder	142 061	84 917

Not 17 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	6 190	5 604
Summa skatteskulder	6 190	5 604

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna pensionskostnader	7 944	0
Upplupna sociala avgifter	36 007	32 304
Upplupna driftskostnader	0	9 923
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	21 419	0
Upplupna elkostnader	4 940	4 426
Upplupna vattenavgifter	26 710	22 434
Upplupna värmekostnader	49 640	55 118
Upplupna kostnader för renhållning	6 641	6 464
Upplupna styrelsearvoden	114 600	102 812
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	11 411
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 372	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	107 329	134 777
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	376 601	379 669

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	2 500 000	2 500 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Malin 17/3 - 2025
Ort och datum



Susanna Ekander
Ordförande



Andreas Rådevik

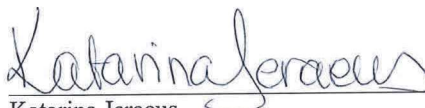


Anna Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats



Christine Evans
Förtroendevald revisor
(går in för Julian Nihlén som flyttat från föreningen)



Katarina Jeraeus
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Västergården U.P.A. org nr 746000-1642

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsföreningen Västergården U.P.A. för år 2024. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Granskningen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att vi har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss en rimlig grund för vårt uttalande.

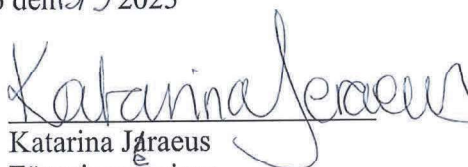
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Malmö den / 2025

Malmö den 13/3 2025


Christine Evans
Föreningsrevisor


Katarina Järaeus
Föreningsrevisor

* Noterar Styrelsens

beslut om dubbel attest.

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 skuldyngd 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.

Arsredovisning

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 22 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.

Bostadsföreningen Västergården u p a

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bostadsföreningen Västergården u p a 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

