

Bostadsrättsföreningen

Västra Stranden 1

Org.nr: 769633-8974

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Västra Stranden 1, organisationsnummer 769633-8974, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Umeå, Västerbottens län

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017.

Ekonomisk plan registrerades år 2019.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Anders From
Ledamot	Ronny Friberg
Ledamot	Maria Åström
Ledamot	Anders Rosén
Ledamot	Marianne Tynelius
Suppleant	Anders Vesterlund

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Revisor

Revisor	Hans Nilsson
	Ernst & Young AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Staffan Lindholm och Bo Leong.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

På stämman deltog 39 medlemmar.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

allabrf.se

Styrelsen har ordet

Det här året har kantats av olika problem som delvis kvarstår sedan tidigare:

Hissar som inte fungerar där vi tvingades att stänga av tre hissar under en period.

Några lägenheter har problem med avloppsrör som inte tar undan och även läckage.

Där kommer utförandet att kontrolleras noggrant under kommande garantibesiktning.

Åtgärder på balkonginglasningar kvarstår för vissa lägenheter där REKAB/leverantören fortsätter med sina åtgärder under garantitiden

Garageportar som inte stänger vid snö / fukt / vind kvarstår

Besiktningspunkterna / felanmälningar som ingår i garantiåtagandet pågår fortfarande.

Några positiva saker som hänt under året:

Avfallsbehållare som inte fungerat på grund av olika orsaker är nu bytt och fungerar.

Ombyggnaden av Kvarnvägen är slutförd vilket innebär många fördelar för vår utomhusmiljö och även positivt för inomhusmiljön då vi slipper ta hand om all sand i vårt garage och våra trapphus

Utfasning av den tidigare ekonomiska förvaltaren AllaBRF och byte till ny ekonomisk förvaltare Riksbyggen ser vi redan nu som ett stort lyft för styrelsens arbetsbelastning inför nästa verksamhetsår 2025.

Underhållsplanen via Riksbyggen är beställd tillsammans med Västra Stranden 2 och levererad. Snöskottning via Torbjörn Sundh entreprenad är beställd tillsammans med Västra Stranden 2 med betydligt lägre kostnad per tillfälle.

Trappstädning är beställd via Ärlebo företags städ till lägre kostnad än tidigare.

Städning av garaget har ju Ronny Friberg tagit hand om själv med väldigt gott resultat under den tid som Kvarnvägen byggts om.

Många ton med sand har rensats bort genom åren och vi tackar för denna insats.

Förhoppningsvis blir det mindre sand kommande år Trädgårds skötseln har vi tagit hand om själva med gott resultat och lägre kostnad.

Tyvärr har vi råkat ut för inbrott tidigare både i garaget och förrådet.

Där har vi bytt koden på ytterdörrarna och lagt in tider för när taggen måste användas som vi tror ger ett säkrare skydd på våra ytterdörrar.

Räntorna på våra lån sjunker stadigt från en hög nivå vilket är positivt för ekonomin.

Vi hade Vårträff med korvgrillning och lättare städning med ca 50 personer.

Utredningar som pågår / utförs av styrelsen

Värmesystemets injustering för plan 10 är ett återkommande problem.

Eventuell kameraövervakning i garaget på grund av inbrotten. Eventuell möjlighet att anordna laddbox utomhus.

Beträffande hissarna så kvarstår fortfarande en utredning om krav mot REKAB

Avslutning

Det finns många engagerade medlemmar och det är roligt samt givande att få vara med i styrelsens arbete. 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, AllaBrf:s hemsida, vår Facebookgrupp samt att vi även skickar mejl till dem som önskar.

Styrelsen tackar för ett intressant och lärorikt verksamhetsår 2024

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Välten 1

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring.
Föreningen har ett kollektiv bostadsrättstillägg i föreningsförsäkringen.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2020

Totalyta (m²): 5 920

Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	2
2 rok	41
3 rok	43
4 rok	1
Summa	87

Totalt antal bostadslägenheter: 87

Garage

Antal platser
38

P-platser

Antal platser
28

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024-07-08

Medlemsinformation

129 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 8 överlåtelser skett.

9 medlemmar har utträtt ur föreningen.

10 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 130

130 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	5 804	5 215	4 707	4 248
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 513	- 1 287	- 1 046	- 1 083
Föreningen %				
Soliditet ¹ , %	76	76	76	76
Räntekänslighet	14.3	16.1	18	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86	87	56	
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	882	789	715	
Skuldsättning / kvm totalyta	12 588	12 720	12 853	12 958
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	12 588	12 720	12 853	12 958
Energikostnad / kvm	195	202	173	
Sparande / kvm	358	227	268	
¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning				

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering.

Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll.

Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan. Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos förvaltaren Allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras.

Föreningen har idag avskrivning som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi.

Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	239 370 000	7 536 546	1 439 672	- 4 080 241	- 1 287 328	242 978 649
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			483 000	-483 000		0
Balanseras i ny räkning					1 287 328	1 287 328
Årets resultat				-1 287 328	- 513 328	- 1 800 656
Belopp vid årets utgång	239 370 000	7 536 546	1 922 672	- 5 850 569	- 513 328	242 465 321

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 5 850 569
Årets resultat	- 513 328
Totalt	- 6 363 897

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	483 000
Balanseras i ny räkning	- 6 846 897
Totalt	- 6 363 897

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	5 803 900	5 214 643
Övriga rörelseintäkter		300 199	128 866

Summa rörelseintäkter

6 104 099 5 343 509

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	3	-2 095 403	-2 151 821
Administration och förvaltning	4	-304 847	-283 104
Personalkostnader	5	-52 014	-40 993
Avskrivningar		-2 632 314	-2 632 314

Summa rörelsekostnader

-5 084 578 -5 108 232

RÖRELSERESULTAT

1 019 521 235 277

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		131 006	33 402
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 663 855	-1 556 007

Summa finansiella poster

-1 532 849 -1 522 605

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-513 328 -1 287 328

RESULTAT FÖRE SKATT

-513 328 -1 287 328

ÅRETS RESULTAT

-513 328 -1 287 328

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6 , 7	312 792 104	315 424 418
Summa materiella anläggningstillgångar		312 792 104	315 424 418
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		312 792 104	315 424 418
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 811	53 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		100 399	88 105
Kundfordringar		0	56 899
Summa kortfristiga fordringar		102 210	198 505
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 902 673	3 924 620
Summa kassa och bank		4 902 673	3 924 620
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 004 883	4 123 125
SUMMA TILLGÅNGAR		317 796 987	319 547 543

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		246 906 546	246 906 546
Fond för yttre underhåll		1 922 672	1 439 672
Summa bundet eget kapital		248 829 218	248 346 218
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 850 569	-4 080 241
Årets resultat		-513 328	-1 287 328
Summa fritt eget kapital		-6 363 897	-5 367 569
SUMMA EGET KAPITAL		242 465 321	242 978 649
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	26 146 666	49 155 733
Summa långfristiga skulder		26 146 666	49 155 733
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		26 146 666	49 155 733
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut		48 371 334	26 146 667
Leverantörsskulder		184 938	267 266
Skatteskulder		19 860	19 860
Övriga skulder		49	321 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	608 819	658 280
Summa kortfristiga skulder		49 185 000	27 413 161
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		49 185 000	27 413 161
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		317 796 987	319 547 543

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 019 521	235 277
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 632 314	2 632 314
Summa	3 651 835	2 867 591
Erhållen ränta	131 006	33 402
Erlagd ränta	-1 663 855	-1 556 007
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 118 986	1 344 986
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/Minskning av rörelsefordringar	96 295	14 334
Ökning/Minskning av rörelseskulder	-452 828	206 629
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 762 453	1 565 949
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-784 400	-784 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-784 400	-784 400
Årets kassaflöde	978 053	781 549
Likvida medel vid årets början	3 924 620	3 143 071
Likvida medel vid årets slut	4 902 674	3 924 620

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) samt BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

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

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Byggnaden redovisas uppdelad på komponenter när komponenterna är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	30-120, fördelat i komponenter
Markanläggningar	50

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

2024 2023

4 915 499 4 466 066

Hyresintäkter

Garage och p-platser

203 675 186 450

Kabel-TV

280 836 280 836

484 511 467 286

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter

15 664 11 826

Avgift andrahandsupplåtelse

77 754 64 128

Debiterade elkostnader

305 194 203 540

Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster

0 1 865

Övriga intäkter

5 278 -68

403 890 281 291

Totalt nettoomsättning

5 803 900 5 214 643

Not 3. Operativ drift och underhåll

2024 2023

Taxebundna kostnader

Fastighetsel

397 898 432 315

Uppvärmning

496 500 531 986

Vatten och avlopp

262 841 232 820

Sophämtning

123 791 149 416

1 281 030 1 346 536

Funktionell anläggningsservice

Hiss

14 558 0

Obligatoriska service- och besiktningskostnader

16 145 0

Brandskydd

0 6 613

30 703 6 613

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel

224 547 173 573

Fastighetsstäd

15 298 0

Trädgårdsskötsel

11 330 65 218

Snöröjning/sandning

147 247 154 620

398 422 393 411

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV

289 748 287 588

Övriga driftkostnader

Försäkring

79 410 65 909

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

10 740 9 120

90 150 75 029

Reparationer

Reparationer

5 350 42 645

Totalt operativ drift och underhåll

2 095 403 2 151 821

Not 4. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning
Extra ekonomisk förvaltning

2024

2023

110 720

179 797

31 208

22 486

141 928

202 283

Revision

Revisionsarvode

31 250

28 956

Kommunikation

Tele- och datakommunikation

19 794

19 979

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier
Konsultarvode
Bankkostnader
Hyra lokal
Övriga kostnader

2 446

1 829

9 500

0

9 342

2 038

900

700

89 687

27 319

111 876

31 886

Totalt administration och förvaltning

304 847

283 104

Not 5. Personalkostnader

2024

2023

Styrelsen

Styrelsearvode

42 000

32 000

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

10 014

8 993

Totalt personalkostnader

52 014

40 993

Not 6. Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckningar

78 440 000

78 440 000

Summa:

78 440 000

78 440 000

Not 7. Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnad

204 502 655

204 502 655

Anskaffningsvärde mark

113 815 000

113 815 000

markanläggningar

6 978 891

6 978 891

Utgående anskaffningsvärden

325 296 546

325 296 546

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 9 872 129

- 7 239 815

Årets avskrivningar

- 2 632 314

- 2 632 314

Utgående avskrivningar

-12 504 443

-9 872 129

Utgående redovisat värde

312 792 103

315 424 417

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

137 074 000

137 074 000

Taxeringsvärde mark

31 000 000

31 000 000

168 074 000

168 074 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB	2026-02-28	0,87 %	26 146 666	26 146 666
SEB	2025-02-28	1,47 %	23 009 067	23 009 067
SEB	2025-02-28	3,01 %	25 362 267	26 146 667
Summa skulder till kreditinstitut			74 518 000	75 302 400
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-48 371 334	-26 146 667
			26 146 666	49 155 733

Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	17 087	20 464
Förutbetalda intäkter	452 586	519 975
Övriga upplupna kostnader	139 146	117 841
Summa	608 819	658 280

Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget att rapportera

Underskrifter

den ____ / ____ 2025

Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Anders From

Ronny Friberg

Maria Åström

Anders Rosén

Marianne Tynelius

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB
Hans Nilsson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.05.2025 09:01

SENT BY OWNER:

Alexander Brask • 27.05.2025 12:58

DOCUMENT ID:

SJp0cMmfex

ENVELOPE ID:

Sy-hCqMmfxx-SJp0cMmfex

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Västra Stranden 1.pdf

16 pages

SHA-512:

d1e756ce5f3694437de58fb249de57aa7addf260df9aafd
48f3e125fda249d56d24ee1de39b953eac736b14d9bba3
32c5825da9315b142ae4a80b82aa331e649

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Anders Wilhelm Rosén anders.rosen@selbergsab.se	 Signed Authenticated	27.05.2025 13:09 27.05.2025 13:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/01/29) IP: 117.55.200.218
MARIANNE TYNELIUS mariannetynelius@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 21:03 27.05.2025 20:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/12/23) IP: 213.55.240.40
Maria Elenora Åström Maria.Astrom@rototilt.com	 Signed Authenticated	27.05.2025 21:53 27.05.2025 21:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/05/14) IP: 73.23.68.158
Kjell Pierre Ronny Friberg ronnyfriberg56@outlook.com	 Signed Authenticated	28.05.2025 09:04 28.05.2025 08:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/11/03) IP: 95.203.36.72
LARS ANDERS TOMAS FROM anders.frohm@projektledargruppen.se	 Signed Authenticated	28.05.2025 09:26 28.05.2025 09:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/12/23) IP: 193.181.34.86
Nils Hans Erik Nilsson hans.nilsson@se.ey.com	 Signed Authenticated	30.05.2025 09:01 30.05.2025 08:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/01/18) IP: 83.241.221.250

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed