

Årsredovisning

för

BRF Västmannagatan 61 i Stockholm

769629-6974

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för BRF Västmannagatan 61 i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till lägenhet. Föreningen är ett privtbostadsföretag och föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har del i gemensamhetsanläggningar med Snöklockan 12.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun i Stockholms län.

Ordinarie styrelseledamöter

Lars Berlin

Ordförande

Carl Skarborg

Martin Odenbrand

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av två ledamöter i förening.

Styrelsesuppleant

Robert Berlin

Ordinarie revisor

Ivan Fialdini

Bostäder

Antal	Typ	Total yta
19	Lägenheter	1 608 kvm
	Mark	1 199 kvm

Förvaltning

För ekonomisk redovisning och administration har anlitats Daghammar Företagssupport AB. Jyri Kalliokoski sköter mindre löpande underhåll och mindre reparationer i fastigheten.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If skadeförsäkringar AB.

Fastighetsbeteckning

Snöklockan 5, Gustav Vasa församling.

Löpande underhåll

Föreningen har uppdaterat underhållsplanen i förhållande till den ursprungliga ekonomiska planen.

Avgiftshöjning

Avgiftshöjning om 5% skedde från och med 1 september 2024.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft 4 (4) st protokollförda sammanträden.
Föreningen har 21 (22) st medlemmar.

Avtal

Fastigheten har indragen fiber i alla lägenheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

3 st balkonger har byggts. Fönsterrenovering är klar i hus A och B men Gathuset återstår.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fönsterrenoveringen har slutförts under vintern 2025.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	545	536	487
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 774	3 774	3 774
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 915	3 915	3 915
Sparande per kvm (kr/kvm)	21	9	95
Räntekänslighet (%)	7,2	7,3	8,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	228	212	202
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83,6	83,6	83,6

Uppllysning vid förlust

Föreningens förlust motsvaras ett normalår av avskrivningarna på byggnaden. Räkenskapsåret 2024 är dock förlusten större i huvudsak beroende på installation av nya elslingor och målningsarbeten på taket.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Kapital- tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	67 732 491	4 265 494	5 760 033	-1 905 968	-485 600	75 366 450
Kapitaltillskott			491 193			491 193
Avsättn fond yttre underhåll				-178 947		-178 947
Årets resultat					-522 320	-522 320
Belopp vid årets utgång	67 732 491	4 265 494	6 251 226	-2 084 915	-1 007 920	75 156 376

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 570 515
årets förlust	-522 320
	-3 092 835

behandlas så att	
avsättning till yttre underhållsfond	182 526
i ny räkning överföres	-3 275 361
	-3 092 835

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 010 334	992 244
Övriga intäkter		625	5 513
Summa rörelseintäkter		1 010 959	997 757
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader och övriga	3	-895 892	-816 509
Personalkostnader		-44 432	-45 424
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-316 642	-297 147
Summa rörelsekostnader		-1 256 966	-1 159 080
Rörelseresultat		-246 007	-161 323
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 403	18 478
Räntekostnader och liknande resultatposter		-313 716	-342 754
Summa finansiella poster		-276 313	-324 276
Resultat efter finansiella poster		-522 320	-485 599
Resultat före skatt		-522 320	-485 599
Årets resultat		-522 320	-485 600

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	81 086 588	80 631 002
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		81 086 588	80 631 002
Summa anläggningstillgångar		81 086 588	80 631 002
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		85 997	89 355
Övriga fordringar		30 744	28 861
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 424	53 980
Summa kortfristiga fordringar		173 165	172 196
Kassa och bank		941 097	1 528 362
Summa omsättningstillgångar		1 114 262	1 700 558
SUMMA TILLGÅNGAR		82 200 850	82 331 560

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		67 732 491	67 732 491
Uppåtelseavgifter		4 265 494	4 265 494
Kapitaltillskott		6 251 226	5 760 033
Fond för yttre underhåll	6	0	0
Summa bundet eget kapital		78 249 211	77 758 018

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-2 570 515	-1 905 968
Årets resultat		-522 320	-485 600
Summa fritt eget kapital		-3 092 835	-2 391 568
Summa eget kapital		75 156 376	75 366 450

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	6 069 012	6 069 012
Summa långfristiga skulder		6 069 012	6 069 012

Kortfristiga skulder

Förskott från medlemmar		0	474 594
Leverantörsskulder		555 984	0
Övriga skulder		62 392	60 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		357 086	361 092
Summa kortfristiga skulder		975 462	896 098

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

82 200 850

82 331 560

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-522 320	-485 600
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	316 642	297 147
Betald skatt	666	1 376

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-205 012 -187 077

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	3 358	19 127
Förändring av kortfristiga fordringar	-2 886	-5 995
Förändring av leverantörsskulder	555 984	0
Förändring av kortfristiga skulder	-478 727	185 493

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-127 283 11 548

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-459 982	-692 856
--	----------	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-459 982 -692 856

Årets kassaflöde

-587 265 -681 308

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 528 362	2 209 670
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

941 097 1 528 362

Noter

1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition, för närvarande 178 947 kr (207 860 kr) för helt år.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1%
-----------	----

Skatter

Eftersom föreningens medlemmar disponerar mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstlaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

2 Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	845 441	830 052
Hyror	164 894	162 192
	1 010 335	992 244

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

3 Driftskostnader

	2024	2023
Uppvärmning	219 236	201 657
El	70 957	88 429
Vatten och avlopp	76 654	50 275
Avfall	62 194	52 584
Reparation och underhåll	402 994	703 108
Gården trädgård	0	14 509
Entrématta	13 510	12 367
Comhem/Open infra	8 472	8 190
Fastighetsavgift	30 969	30 191
Fastighetsförsäkring	59 109	52 892
Redovisningstjänster	43 827	41 250
Fastighetsservice	44 299	63 438
Trappstädning/portvakt	44 432	45 424
Snöröjning	12 468	9 531
Bankkostnader	1 240	1 240
Övriga förvaltningskostnader	0	1 600
Konsultkostnader	28 909	14 850
Revisor	0	0
	1 119 270	1 391 535

Posten reparation och underhåll har delvis 178 947 kr (529 603 kr) bokförts mot yttre reparationsfonden och påverkar således ej resultatet.

4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	82 498 986	80 950 700
Inköp	772 228	1 548 286
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 271 214	82 498 986
Ingående avskrivningar	-1 867 984	-1 576 237
Årets avskrivningar	-316 642	-291 747
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 184 626	-1 867 984
Utgående redovisat värde	81 086 588	80 631 002
Bokfört värde byggnader	29 217 998	28 762 412
Bokfört värde mark	51 868 590	51 868 590
	81 086 588	80 631 002

5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 000	27 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 000	27 000
Ingående avskrivningar	-27 000	-21 600
Årets avskrivningar		-5 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 000	-27 000
Utgående redovisat värde	0	0

6 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	0	321 743
Reparationer	-178 947	-529 603
Försäkringsersättningar		0
Årets avsättningar enligt stadgar	178 947	207 860
	0	0

7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Sparbanken i Enköping	3 034 506	5 069 012
Sparbanken i Enköping	3 034 506	1 000 000
	6 069 012	6 069 012

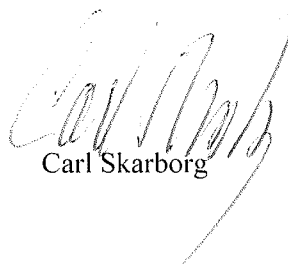
8 Ställda panter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000
	15 000 000	15 000 000

Stockholm den 23 mars 2025


Lars Berlin
Ordförande


Martin Odenbrand


Carl Skarborg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den



Ivan Fialdini
Revisor