

Årsredovisning
för
BRF Västmannagatan 61 i Stockholm
769629-6974

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för BRF Västmannagatan 61 i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 anlåtats Daghammar Företagssupport AB. Jyri Kalliokoski sköter mindre löpande underhåll och mindre reparationer i fastigheten.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Fastighetsbeteckning

Snöklockan 5, Gustav Vasa församling.

Löpande underhåll

Föreningen håller på att uppdatera underhållsplanen i förhållande till den ursprungliga ekonomiska planen.

Avgiftshöjning

Avgiftshöjning om 10% skedde från och med 1 januari 2023.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft 4 (2) st protokollförda sammanträden.

Föreningen har 22 (22) st medlemmar.

Avtal

Fastigheten har indragen fiber i alla lägenheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

3 st balkonger installeras under våren.

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

Upplysning vid förlust

Föreningens förlust motsvaras ett normalår av avskrivningarna på byggnaden. Räkenskapsåret 2023 är dock förlusten större i huvudsak beroende på renoveringen av fönster samt de kraftigt ökade räntekostnaderna. Under 2024 kommer räntekostnaderna att sjunka igen tack vare den allmänt sjunkande räntenivån och genomförda förhandlingar med banken. Resultatet kommer även under 2024 vara sämre än normalt på grund av resterande fönsterrenoveringar men föreningen har dock en god likviditet. Den låga belåningsgraden gör också att styrelsen bedömer att föreningen har möjlighet att tillfälligt höja belåningen för att täcka ett eventuellt behov av ytterligare likviditet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	67 732 491	8 640 494	321 743	-1 543 986	-154 122	74 996 620
Kapitaltillskott		1 385 033				1 385 033
Disposition av föregående års resultat:				-154 122	154 122	0
Avsättn fond yttre underhåll			207 860	-207 860		0
Upplösn fond yttre underhåll			-732 405			-732 405
Årets resultat					-485 600	-485 600
Belopp vid årets utgång	67 732 491	10 025 527	-202 802	-1 905 968	-485 600	75 163 648

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 905 968
årets förlust	-485 600
	-2 391 568
behandlas så att avsättning till yttre underhållsfond i ny räkning överföres	178 947
	-2 570 515
	-2 391 568

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	992 244	902 436
Övriga intäkter		5 513	20
Summa rörelseintäkter		997 757	902 456
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader och övriga	3	-816 509	-540 120
Personalkostnader		-45 424	-39 672
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-297 147	-296 775
Summa rörelsekostnader		-1 159 080	-876 567
Rörelseresultat		-161 323	25 889
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 478	28
Räntekostnader och liknande resultatposter		-342 754	-180 039
Summa finansiella poster		-324 276	-180 011
Resultat efter finansiella poster		-485 599	-154 122
Resultat före skatt		-485 599	-154 122
Årets resultat		-485 600	-154 122

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	80 631 002	79 374 463
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	5 400
Summa materiella anläggningstillgångar		80 631 002	79 379 863

Summa anläggningstillgångar

80 631 002

79 379 863

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		89 355	108 482
Övriga fordringar		28 861	27 767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 980	47 985
Summa kortfristiga fordringar		172 196	184 234

Kassa och bank

		1 528 362	2 209 670
Summa omsättningstillgångar		1 700 558	2 393 904

SUMMA TILLGÅNGAR

82 331 560

81 773 767

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		67 732 491	67 732 491
Uppåtelseavgifter		4 265 494	4 265 494
Kapitaltillskott		5 760 033	4 375 000
Fond för yttre underhåll	6	0	321 743
Summa bundet eget kapital		77 758 018	76 694 728

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-1 905 968	-1 543 985
Årets resultat		-485 600	-154 123
Summa fritt eget kapital		-2 391 568	-1 698 108
Summa eget kapital		75 366 450	74 996 620

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		474 594	184 956
Aktuella skatteskulder		59 053	56 583
Övriga skulder		1 359	719
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		361 092	465 877
Summa kortfristiga skulder		896 098	708 135

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

82 331 560

81 773 767

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 015 203

-203 526

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

297 147

296 775

Betald skatt

1 376

1 094

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-716 680

94 343

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

19 127

-5 490

Förändring av kortfristiga fordringar

-5 995

-912

Förändring av kortfristiga skulder

185 493

206 697

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-518 055

294 638

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-163 253

-33 081

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-163 253

-33 081

Årets kassaflöde

-681 308

261 557

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 209 670

1 948 113

Likvida medel vid årets slut

1 528 362

2 209 670

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 (äkte 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 inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	830 052	754 632
Hyror	162 192	147 804
	992 244	902 436

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

3 Driftskostnader

	2023	2022
Uppvärmning	201 656	169 556
El	88 428	119 037
Vatten och avlopp	50 275	36 836
Avfall	52 584	33 375
Reparation och underhåll	703 108	49 404
Gården trädgård	14 509	23 101
Entrématta	12 367	11 000
Comhem/Open infra	8 190	6 772
Fastighetsavgift	30 191	28 861
Fastighetsförsäkring	52 892	51 435
Redovisningstjänster	41 250	31 172
Fastighetsservice	63 438	23 172
Trappstädning/portvakt	45 424	39 672
Snöröjning	9 531	5 000
Bankkostnader	1 240	803
Övriga förvaltningskostnader	1 600	0
Konsultkostnader	14 850	0
Revisor	0	0
	1 391 533	629 196

Posten reparation och underhåll har delvis 529 603 kr (49 404 kr) bokförts mot yttre reparationsfonden och påverkar således ej resultatet.

4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80 950 700	80 917 619
Inköp	1 548 286	33 081
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 498 986	80 950 700
Ingående avskrivningar	-1 576 237	-1 284 862
Årets avskrivningar	-291 705	-291 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 867 942	-1 576 237
Utgående redovisat värde	80 631 044	79 374 463
Bokfört värde byggnader	28 762 454	27 505 873
Bokfört värde mark	51 868 590	51 868 590
	80 631 044	79 374 463

5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 000	27 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 000	27 000
Ingående avskrivningar	-21 600	-16 200
Årets avskrivningar	-5 400	-5 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 000	-21 600
Utgående redovisat värde	0	5 400

6 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans	370 703	212 247
Reparationer	-529 603	-49 404
Försäkringsersättningar	0	0
Årets avsättning enligt stadgar	178 947	207 860
	20 047	370 703

7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

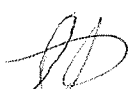
Långgivare	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Sparbanken i Enköping	5 069 012	5 069 012
Sparbanken i Enköping	1 000 000	1 000 000
	6 069 012	6 069 012

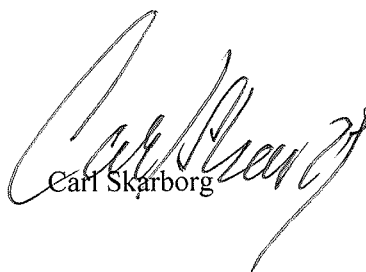
8 Ställda panter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000
	15 000 000	15 000 000

Stockholm den 19 februari 2024


Lars Berlin
Ordförande


Martin Odenbrand


Carl Skarborg

Revisionsberättelse

Till medlemmar i Brf Västmannagatan 61 i Stockholm

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Västmannagatan 61 i Stockholm för räkenskapsåret 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig 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. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon medlem av styrelsen är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

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

Styrelsens medlemmar har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

Stockholm den 30 april 2024



Ivan Fialdini

Revisor