

Signera Årsredovisning 2024

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 110-arsredovisning-2024.pdf

Storlek: 267463 byte

Hashvärde SHA256:

f5637e420066db2b9a613fd329f996bb84ce5521ffb4e77873978225c54308af

Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.

Signerat av 4:

STEFAN OLDMARK

Signerat med BankID 2025-04-24 14:41 Ref: 019667d1-70c4-70da-884a-6b639a8fc317

ÅSA PERNILLA NILSSON

Signerat med BankID 2025-04-27 21:09 Ref: 019678a5-d8e1-7ee0-8d3d-19075ce93965

Thomas Breeding

Signerat med BankID 2025-04-28 10:32 Ref: 01967b86-6015-766f-9e0f-5df91432b760

EVA MARIE SENNERMALM

Signerat med BankID 2025-04-28 11:06 Ref: 01967ba5-99db-70d2-848a-a9f06956070e



Årsredovisning
för
BRF Westmanska Gården

769608-2580

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för BRF Westmanska Gården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i Föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till medlemmarna att nyttja utan begränsning i tiden.

Fastigheten

Fastighet	Rösunda 36:43
Lägenhetsyta	779 kvm
Tomtyta	1314 kvm
Lägenheter	9 st

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 2 497 000. Föreningen har därmed en uppskjuten skatteskuld. Då Föreningen ej har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF.

Föreningen är medlem i Rösunda Samfällighetsförening som levererar fyra tjänster av fastighetsskötsel/ media, nämligen värme, VA, el och parkskötsel. Föreningens representant i samfällighetsstyrelsen har varit Stefan Oldmark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Två av föreningens lån har under huvuddelen året varit obundna med rörlig ränta i syfte att följa med räntenedgången under Q3 och Q4. Planen är att binda åtminstone ett av dessa lån under 2025.

Under 2024 har föreningen genom frivilligt arbete påbörjat ommålning av balkonger. Detta arbete fortsätter under 2025. Den av Samfälligheten planerade uppgraderingen av bergvärmeanläggningen som skulle göras under våren sköts upp till 2025. Föreningen har redan avsatta medel i kassan för detta arbete.

Medlemsinformation

Ingen bostadsrätt har under året bytt ägare.

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 9 st.

Antalet medlemmar i föreningen var under året 13.

Styrelse

Thomas Breeding ordförande

Mimmi Ekberg ledamot / flyttat i mars 2025

Stefan Oldmark ledamot

Åsa Nilsson ledamot

Föreningsfrågor

Ordinarie stämma avhölls 2024-05-07. Styrelsen har under räkenskapsåret hållit nio protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande möte.

Revisor

Marie Sennermalm.

Valberedning

Valberedning bestod av Annika Hampf.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

I årets förlust om 131 636 kronor efter finansnetto ingår avskrivningar med ett belopp om sammanlagt 204 648 kronor vilket likviditetsmässigt ger ett överskott på 73 012 kr.

Per den sista december 2024 uppgick kassan till 521 358 kronor, vilket är en ökning med 34 409 kronor jämfört med utgående balans föregående räkenskapsår.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 15 % den 1 januari 2024.

Lån

Föreningens lån uppgår, per räkenskapsårets utgång, till sammanlagt 7 219 378 kronor. Två av lånen villkorsändrades under 2024. Årets räntekostnad har ökat med 23 565 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 8.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlagga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 630 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	822	721	633	617	615
Resultat efter finansiella poster	-132	-350	-240	-96	-353
Soliditet (%)	66,4	67,0	67,0	68,0	66,0
Årsavg per kvm bostadsrättsyta (kr)	1 007	884	728	728	728
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	9 303	9 303	9 303	9 303	9 530
Lån per kvm totalyta (kr)**	9 303	9 303	0	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr) *	94	14	63	0	0
Räntekänslighet (%) *	9	10	11	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr) *	0	0	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter**	95	95	0	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Lån per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Lån per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal för år 2022.

** Nytt nyckeltal för år 2023.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års res	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	17 820 000	0	0	17 820 000
Kapitaltillskott	300 086			300 086
Uppskrivningsfond	2 497 000			2 497 000
Fond för yttre underhåll	496 000		240 000	736 000
Ansamlad förlust	-5 613 998	-350 513	-240 000	-6 204 511
Årets resultat	-350 513	350 513	-131 636	-131 636
Totalt	15 148 575	0	-131 636	15 016 939

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-6 204 510
till fond för yttre underhåll avsättes	-40 000
årets förlust	-131 636
	-6 376 146

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-6 376 146
	-6 376 146

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	754 768	642 198
Övriga rörelseintäkter	2	67 110	78 502
Summa rörelseintäkter		821 878	720 700
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-377 010	-549 368
Driftskostnader	4	-110 057	-81 035
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-45 891	-44 752
Avskrivningar	6	-204 648	-204 648
Summa rörelsekostnader		-737 606	-879 802
Rörelseresultat		84 272	-159 102
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		71	1 004
Räntekostnader och liknande resultatposter		-215 979	-192 414
Summa finansiella poster		-215 908	-191 410
Resultat efter finansiella poster		-131 636	-350 513
Årets resultat		-131 636	-350 513

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	21 810 521	22 015 169
Summa materiella anläggningstillgångar		21 810 521	22 015 169

Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier i DB		0	2 497 000
Summa anläggningstillgångar		21 810 521	24 512 169

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		144 274	132 998
Övriga fordringar		14 987	666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		121 350	83 872
Summa kortfristiga fordringar		280 611	217 536

Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		0	-2 497 000
Summa kortfristiga placeringar		0	-2 497 000

Kassa och bank			
Kassa och bank		521 358	486 949
Summa omsättningstillgångar		801 969	-1 792 515

SUMMA TILLGÅNGAR		22 612 490	22 719 654
------------------	--	------------	------------

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 820 000	17 820 000
Kapitaltillskott		300 086	300 086
Uppskrivningsfond		2 497 000	2 497 000
Fond för yttre underhåll		736 000	496 000
Summa bundet eget kapital		21 353 086	21 113 086
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 204 510	-5 613 998
Årets resultat		-131 636	-350 513
Summa ansamlad förlust		-6 336 146	-5 964 510
Summa eget kapital		15 016 940	15 148 576
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	1 790 000	4 050 956
Summa långfristiga skulder		1 790 000	4 050 956
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 429 378	3 168 422
Leverantörsskulder		85 519	86 804
Skatteskulder		28 971	27 972
Övriga skulder		210	210
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		261 472	236 714
Summa kortfristiga skulder		5 805 550	3 520 122
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 612 490	22 719 654

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-131 636	-350 513
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		204 648	204 648
Betald skatt		-13 322	14 417
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		59 690	-131 448
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-11 276	-25 828
Förändring av kortfristiga fordringar		-37 478	-26 571
Förändring av leverantörsskulder		-1 285	79 960
Förändring av kortfristiga skulder		24 758	-46 341
Kassaflöde från den löpande verksamheten		34 409	-150 228
Finansieringsverksamheten			
Kapitaltillskott		0	300 086
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	300 086
Årets kassaflöde		34 409	149 858
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		486 949	337 091
Likvida medel vid årets slut		521 358	486 949

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna enligt underhållsplan. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100 år
Andel i undercentral	50 år

Not 1 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	714 558	607 233
Hyror p-plats	40 210	34 965
	754 768	642 198

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Ers. El	67 092	78 502
Öresutjämning	18	0
	67 110	78 502

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Övriga reparationer	-34 264	-162 315
Markytor, trädgård	-279	-3 005
Sophämtning/renhållning	-15 466	-16 321
Avgift samfällighet	-310 847	-197 072
Arrendeavgift	-16 154	-13 667
Övriga arbeten via samfälligheten	0	-156 988
	-377 010	-549 368

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Städning	-12 261	-10 713
Hisservice	-27 593	-6 271
Övriga fastighetskostnader	-21 048	-17 916
Fastighetsförsäkring	-23 375	-21 468
Kabel-tv	-11 110	-10 366
Fastighetsskatt	-14 670	-14 301
	-110 057	-81 035

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvoden	-8 500	-8 000
Fastighetsförvaltning	-31 910	-29 964
Bankkostnader	-4 169	-4 454
Möteskostnader	-1 312	-2 334
	-45 891	-44 752

Not 6 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnad	-200 292	-200 292
Avskrivn Andel i undercentral	-4 356	-4 356
	-204 648	-204 648

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början- byggnad	20 029 000	20 029 000
Vid årets början - hissbidrag	-123 750	-123 750
Vid årets början - mark	1 674 000	1 674 000
Ingående uppskrivning	2 497 000	2 497 000
Utgående anskaffningsvärde	24 076 250	24 076 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 239 712	-2 039 420
Årets avskrivningar enligt plan	-200 292	-200 292
Utgående avskrivning enligt plan	-2 440 004	-2 239 712
Planenligt restvärde vid årets slut	21 636 246	21 836 538
Taxeringsvärde		
Byggnad	15 400 000	15 400 000
Mark	6 000 000	6 000 000
	21 400 000	21 400 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	21 400 000	21 400 000
	21 400 000	21 400 000
Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad		
Vid årets början	551 838	551 838
Utgående anskaffningsvärde	551 838	551 838
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-39 207	-34 851
Årets avskrivningar enligt plan	-4 356	-4 356
Utgående avskrivning enligt plan	-43 563	-39 207
Planenligt restvärde vid årets slut	508 275	512 631
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	21 636 246	21 836 538
Ombyggnad	174 275	178 631
	21 810 521	22 015 169

Not 8 Skulder till kreditinstitut
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea Hypotek	2,300	2027-01-20	1 790 000	1 790 000
Nordea Hypotek	1,360	2025-05-21	2 260 956	2 260 956
Nordea Hypotek	3,550	2025-01-19	1 973 915	1 973 915
Nordea Hypotek	3,100	2025-03-20	1 194 507	1 194 507
			7 219 378	7 219 378
Kortfristig del av långfristig skuld			5 429 378	3 168 422

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	8 400 000 8 400 000	8 400 000 8 400 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm

Thomas Breeding
Ordförande

Stefan Oldmark

Åsa Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Marie Sennermalm
Revisor