

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2023-12-20.

### Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är en privatbostadsförening.

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Kättingen 27 är belägen i Stockholms kommun.

På fastigheten finns två bostadshus innehållande 36 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt en lokal med hyresrätt, fördelat enligt följande:

#### Lägenhetsfördelning:

19 st	1 rum och kök
11 st	2 rum och kök
5 st	3 rum och kök
1 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 1 952 kvm                      Total lokalyta: 54 kvm

Föreningen innehar marken med äganderätt.

### Styrelsen har sitt säte i Stockholm

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-22 bestått av:

Ordinarie	Tobias Holmström Sharareh Ghavam Nejad Lina Nordqvist Henric Norén
-----------	---

Suppleanter	Peter Huwyler Joakim Kumlin
-------------	--------------------------------

### Revisorer

Ordinarie	Peter Neveling	Föreningens revisor
Suppleant	Oscar Sjödén	Intern revisor

### Valberedning

Lovisa Lindholm

### Lägenhetsöverlåtelse och andrahandsuthyrningar

Under perioden har tre överlåtelse ägt rum; lägenheterna 10, 27 samt 33. Vid årets utgång förekom en andrahandsuthyrning. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning om lägenheten upplåtes i andra hand utan styrelsens tillstånd.

### **Förvaltning**

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda styrelsemöten. Förvaltningen av ekonomin har skötts av Storholmen Förvaltning AB medan den tekniska förvaltningen har skötts av Brf Västergårds styrelse.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret.

### **Ekonomiskt regelverk för redovisning**

Föreningen har valt att redovisa enligt K2-regler.

Enligt K2 tillåts endast avskrivningar av underhållskostnader som avser tillförande av ny funktion, till exempel en tillbyggnad, som resultatmässigt får skrivas av över flera år. Det betyder att kostnaden för i princip allt planerat underhåll till fullo belastar det redovisade resultatet det år det genomförs. Detta betyder i sin tur att det redovisade resultatet kan variera mycket kraftigt från år till år, vilket gör det svårt att analysera ekonomin för bostadsrättsföreningar endast baserat på årsredovisningen. Det innebär också att det balanserade resultatet påverkas och därför inte utgör ett meningsfullt mått på ekonomin.

### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering och ianspråktagande av den yttre reparationsfonden sker av beslutande organ, vilket enligt stämmobeslut är styrelsen. Omföring görs via balanserat resultat.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Vi har löst en del av våra lån. Nu har vi bara lån på 5,5 MSEK vilket ger en låg belåning per kvadratmeter.

För att kompensera för höjda räntor höjde vi avgifterna med 5% från 2024-07-01.

Under 2024 har följande planerade underhållsåtgärder genomförts (totalt 41 000 kr):

Installation av porttelefon (34 100 kr)

Installation av eluttag mot innergård (6 900 kr)

Icke planerade underhållsåtgärder (totalt 30 400 kr):

Driftproblem med hissarna (23 000 kr)

Sotning (7 400 kr)

Det bokföringsmässiga resultatet för 2024 blev -83 180 kr. Rensat för 41 000 kr i planerade underhållsåtgärder, 250 200 kr i avskrivningar, 249 400 kr i räntekostnader, så har vi ett driftsnetto före finansiella poster på ca 455 000 kr, vilket är utrymmet för finansiering av planerat underhåll. Att rätt nivå bibehålls är avgörande och styr hur avgifterna behöver anpassas. Årets driftsnetto är något lägre än förra året.

Närmaste kommande underhållsåtgärder handlar om att måla om och fräscha upp gemensamma utrymmen samt innergården. Vi utreder om innergården behöver grävas upp för att lägga ett helt nytt ytskikt eller om det räcker med att bara fräscha upp.

Tack vare det interna engagemanget för att förvalta fastigheten har vi genom åren upphandlat och genomfört många reparations- och underhållsprojekt till låg kostnad och hög leverans kvalitet. Detta engagemang och förmåga är fortsatt viktig för att behålla föreningens goda ekonomiska ställning.

Sammanfattningsvis är föreningens ekonomi sund och fastigheten är i ett gott skick. Underhållsplan och kassaflödesorienterad flerårsbudget som styrker detta finns tillgängliga på hemsidan.

#### **Uppllysning vid förlust**

Årets bokföringsmässiga resultat visar en förlust på -83 180. Föreningen är dock lågt belånad och kassan visar god likviditet, vilket gör att vi inte bedömer att förlusten kommer att försvåra finansieringen av framtida ekonomiska åtaganden.

#### **Övrigt**

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen en expeditonsavgift på 1 470 kr vid varje överlåtelse baserad på 2,5 % av basbeloppet (58 800 kr för 2025). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet motsvarande 588 kr vid varje pantsättning. Vid andrahandsuthyrning tar föreningen ut en avgift på 10% av basbeloppet motsvarande 5 880 kr per ansökan. Påminnelseavgift har uttagits med 60 kr vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt (Kr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 569 344	1 529 159	1 381 238	1 394 592	1 305 793
Resultat efter finansiella poster	-86 180	-29 495	-51 379	108 200	-485 544
Soliditet (%)	92,3	90,5	90,5	90,6	90,5
Räntekänslighet (%)	4,1	5,4	6,0	6,0	6,0
Årsavgifternas andel av rörelseintäkter (%)	85,0	83,0	84,0	83,0	88,0
Sparande/kvm (totalyta)	102	152	176	216	195
Årsavgift/kvm (bostadsyta)	687	660	595	594	588
Skuldsättning/kvm (totalyta)	2 742	3 490	3 490	3 490	3 490
Skuldsättning/kvm (bostadsyta)	2 818	3 586	3 586	3 586	3 586
Energikostnad/kvm (totalyta)	263	239	228	210	179

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Ytuppgifter enligt taxeringsbeslut: Totalyta 2 006 kvm varav 1 952 kvm bostadsrättsyta och 54 kvm lokalyta.

Årsavgifter ska täcka föreningens löpande kostnader och ett visst underhåll. I kvadratmeter räknas endast bostadsyta ej lokalyta.

Totala intäkter är totala rörelseintäkter, inkluderar även lokalhyra och övriga intäkter. I kvadratmeter räknas total yta, inklusive lokaler.

Årsavgiftens andel av totala intäkter, årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvadratmeter total. inklusive lokaler. Föreningens lån 2024-12-31 uppgick till 5 500 000 kr.

Skuldsättning per kvadratmeter bostad, räknar endast bostadsyta, ej lokalyta.

Räntekänslighet anger hur mycket avgifterna skulle behöva höjas om räntan på föreningens lån höjs med 1 procentenhet.

Sparande per kvadratmeter motsvarar vår beräkning av driftsnetto, men räknar inte bort räntekostnaderna. I kvadratmeter räknas total yta inklusive lokaler.

Energikostnad per kvadratmeter total yta, inklusive lokaler, omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 540 504	71 371 236	950 640	-5 059 404	-29 495	<b>69 773 481</b>
Överföring		-202 948		202 948		<b>0</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			264 984	-264 984		<b>0</b>
lanspråktagande yttre underhållsfond			-45 825	45 825		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-29 495	29 495	<b>0</b>
Årets resultat					-83 180	<b>-83 180</b>
<b>Totalt</b>	<b>2 540 504</b>	<b>71 168 288</b>	<b>1 169 799</b>	<b>-5 105 110</b>	<b>-83 180</b>	<b>69 690 301</b>

### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-5 105 110
Årets resultat	-83 180
	<b>-5 188 290</b>
Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	264 984
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-41 069
I ny räkning överföres	-5 412 205
	<b>-5 188 290</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 569 344	1 529 159
Övriga rörelseintäkter		0	24 638
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 569 344</b>	<b>1 553 797</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 073 698	-993 309
Övriga externa kostnader		-42 964	-57 222
Personalkostnader och arvoden	4	-39 284	-25 722
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-247 224	-253 224
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 403 170</b>	<b>-1 329 477</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>166 174</b>	<b>224 320</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		62 491	60 770
Räntekostnader och liknande resultatposter		-311 845	-314 585
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-249 354</b>	<b>-253 815</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-83 180</b>	<b>-29 495</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-83 180</b>	<b>-29 495</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-83 180</b>	<b>-29 495</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	74 464 022	74 711 246
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>74 464 022</b>	<b>74 711 246</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>74 464 022</b>	<b>74 711 246</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		1 842	1 774
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	29 065	47 601
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>30 907</b>	<b>49 375</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		1 004 087	2 326 982
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 004 087</b>	<b>2 326 982</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 034 994</b>	<b>2 376 357</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>75 499 016</b>	<b>77 087 603</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		2 540 504	2 540 504
Uppskrivningsfond		71 168 288	71 371 236
Fond för yttre underhåll		1 169 799	950 640
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>74 878 591</b>	<b>74 862 380</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-5 105 110	-5 059 404
Årets resultat		-83 180	-29 495
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 188 290</b>	<b>-5 088 899</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>69 690 301</b>	<b>69 773 481</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	5 500 000	7 000 000
Leverantörsskulder		58 709	65 760
Skatteskulder		7 426	6 673
Övriga skulder		0	2 061
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	242 580	239 628
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 808 715</b>	<b>7 314 122</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>75 499 016</b>	<b>77 087 603</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-83 180	-29 495
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		247 224	253 224
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>164 044</b>	<b>223 729</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		0	20 000
Förändring av kortfristiga fordringar		18 468	-7 026
Förändring av leverantörsskulder		-7 051	557
Förändring av kortfristiga skulder		1 644	-12 339
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>177 105</b>	<b>224 921</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-1 500 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 500 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 322 895</b>	<b>224 921</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 326 982	2 102 061
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 004 087</b>	<b>2 326 982</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	100
Markanläggningar	10
Ombyggnationer	6,67
Inventarier	10 - 20

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldsättning/kvm (kr)

Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procentföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm total yta (kr)

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Amortering/underhållsutrymme: Anger hur mycket pengar som föreningen har över av intäkterna till framtida underhåll eller amortering. Räknas fram genom att summera årets resultat med planerat underhåll och avskrivningar och jämförs sedan med omsättningen.

Årets sparande och årets sparande/kvm total yta (kr)

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

## Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter bostäder	1 319 778	1 287 576
Avgift balkong	14 400	14 400
Markisavgift	1 200	1 800
Bredband	21 600	21 600
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 464	13 129
Fastighetsskatt, lokal ej	13 284	0
Hyror lokaler	174 000	174 000
Fastighetsskatt lokal	0	14 724
Övriga intäkter	7 369	-82
Avgift andrahandsuthyrning	5 250	2 012
	<b>1 569 345</b>	<b>1 529 159</b>

## Not 3 Driftkostnader

	2024	2023
Reparationer	30 392	30 085
Underhåll	41 069	45 825
El	73 402	73 724
Fjärrvärme	359 370	330 336
Vatten och avlopp	94 007	74 940
Avfallshantering	92 868	74 451
Städning enligt avtal	38 693	44 680
Mattvätt och uthyrning	11 466	10 785
Hiss	21 485	16 832
Fastighetsskötsel	15 838	38 322
Övriga kostnader	16 250	915
Bredband	80 469	73 924
Arvode ekonomisk förvaltning	81 980	64 728
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	15 296	16 447
Fastighetsskatt lokal	13 280	13 280
Fastighetsavgift bostad	58 680	57 204
Fastighetsförsäkringar	29 153	26 832
	<b>1 073 698</b>	<b>993 310</b>

#### Not 4 Personalkostnader och arvoden

Föreningen har inte haft några anställda och har därför inte utbetalat några löner.

	2024	2023
Styrelsearvode	30 000	19 999
Sociala avgifter	9 284	5 723
	<b>39 284</b>	<b>25 722</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisade värden, byggnader	25 631 113	25 631 113
Ingående redovisade värden, mark	52 158 000	52 158 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>77 789 113</b>	<b>77 789 113</b>
Ingående avskrivningar	-3 077 867	-2 824 643
Årets avskrivningar	-247 224	-253 224
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 325 091</b>	<b>-3 077 867</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>74 464 022</b>	<b>74 711 246</b>
Taxeringsvärden byggnader	25 550 000	25 550 000
Taxeringsvärden mark	62 778 000	62 778 000
	<b>88 328 000</b>	<b>88 328 000</b>

#### Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	10 005	9 144
Bostadsrätterna	5 460	5 460
Brf Kättningen 26	0	5 100
Serviceavtal hiss	5 163	5 163
Bredband	8 437	14 061
Ekonomisk förvaltning	0	8 673
	<b>29 065</b>	<b>47 601</b>

**Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut**

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2024-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2023-12-31</b>
Swedbank	3,002	2025-03-28	5 500 000	5 500 000
Swedbank			0	1 500 000
			<b>5 500 000</b>	<b>7 000 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			1 500 000	1 500 000

I balansräkningen redovisas lån som skall omförhandlas under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld.

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	7 000 000	7 000 000
	<b>7 000 000</b>	<b>7 000 000</b>

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda avgifter/hyror	123 053	113 401
Upplupna räntekostnader	1 376	9 135
Vatten och avlopp	29 397	23 165
Fjärrvärme	46 454	51 627
Beräknat arvode revision	42 300	42 300
	<b>242 580</b>	<b>239 628</b>

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tobias Holmström  
Ordförande

Lina Nordqvist

Sharareh Ghavam Nejad

Henric Norén

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Neveling  
Föreningens revisor