

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

BRF Västermalmsterrassen

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Västermalmsterrassen, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 23 juni 2020.

Föreningens fastighet

Föreningen äger och förvaltar sedan år 2012 fastigheten Leendet 1 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus totalt 225 bostadsrätter samt 8 lokaler. Den totala boytan är 19 656,5 kvm och lokalytan 1 357 kvm.

Lägenhetsfördelning:

52 st 2 rum och kök

63 st 3 rum och kök

74 st 4 rum och kök

36 st 5 rum och kök

Verksamhet i lokalerna

	<u>Yta</u>	<u>Löptid</u>
Kiosk	40 kvm	2025-04-30
Café	49 kvm	2025-05-31
Pizzeria	54 kvm	2024-06-30
SPA	59 kvm	2025-05-31
Rehab	62 kvm	2024-12-31
Restaurang	109 kvm	2025-03-31
Gym	203 kvm	2024-12-31
Förskola	785 kvm	2025-08-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret. Ansvarsförsäkring är tecknad för styrelsen.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Leendet GA:1. Föreningens andel är 89%.
Samfälligheten förvaltar totalt 177 garageplatser tillsammans med Välbehaget (15 st) och Jublet (4 st).

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift är fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 1 300 800 000 kr, varav byggnadsvärdet är 672 200 000 kr och markvärde 628 600 000 kr. Värdeår är 2014.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. From 1 januari 2025 Simpleko.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Alova AB.

Underhållsplan

Underhållsplan gjordes år 2018 och är fram till år 2067. Underhållsplanen är uppdaterad och är aktuell.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan upprättades 4 april 2014 av byggherren. Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 4 april 2017.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Föreningens ekonomi

Årets resultat blev -96 tkr och förklaras främst genom att kostnaderna är mer än intäkter jämfört med föregående år.

Föreningens sammanlagda kostnader ökar jämfört med föregående år. Ökningen förklaras främst genom ökade räntekostnader medan rörelsekostnaderna minskade.

Den sammanlagda reparations- och underhållskostnader uppgick till 1 287 tkr vilket är 90 tkr lägre jämfört med föregående år. Reparation av hissar har minskat mycket under år 2024 från 190 tkr till endast 14 tkr och ingår i rörelsens kostnader.

Föreningens största utgifter avser elförbrukning 1 935 tkr och räntekostnad 6 352 tkr.

Aktuell låneskuld på balansdagen uppgår till 208,7 miljoner kronor. Under året har 4 miljoner kronor amorterats. Föreningens kassa uppgår till 5,1 miljoner kronor.

Avtal

Avläsningstjänster

Blommor

Brandskydd

Ekonomisk förvaltning

El

Fastighetsskötsel

Trädgård

Leverantör

Infometric

AB Hässelby Blommor, Interflora Fresh

SeQRus Brand & Utrymningsteknik AB

Fastum AB

Fortum AB, Ellevio AB Energikundservice Sverige AB

Alova AB

Alova AB

Försäkring	Brandkontoret
Hemsida	BRF NET Svenska Virtuella System, Loopia AB
Hiss	Schindler Hiss AB, Dekra Industrial AB
Jour	Securitas Jourmontör
Mattor	CWS-boco Sweden AB
Multipark	Berndsson hiss AB, Klaus Multiparking Nordic AB
Nycklar	AB Byggbeslag och säkerhet AB
Ozonaggregat	Interzon AB
Portkoder, garageapp	Säkerhetsvision i Stockholm AB, Parakey AB
Fastighetssystem	Schneider Electric Building AB
Sophämtning	PREZERO, Stockholm Vatten och Avfall
Städning	Finexa AB, Miljöhuset i Stockholm AB
TV & Bredband	Ownit Broadband AB
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall
Värme	Stockholm Exergi
Takskottning	Alova AB

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 589 680 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 30 maj 2024 haft följande sammansättning:

Teresa Ewa Bengtsson	Ordförande
Dejan Smiljanic	Ledamot Avgått december 2024
Martin Johansson	Ledamot
Markus Eidelöf	Ledamot
Torbjörn Utling	Ledamot
Gunnar Johanson	Suppleant
Jonas Lind	Suppleant
Rafic Dalle	Suppleant
Philippe Johansson	Suppleant Avgått december 2024

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller av en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person. Styrelsen har under året haft 12 (12) protokollförda sammanträden.

Revisor

KPMG AB
Auktoriserad revisor
Gustaf Hallgren

Valberedning

Thomas Drevenlid
Renee Bersani
Håkan Andersson
Argent Hajdaraj

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2024 genomfört en upphandling och beslutat att byta ekonomiförvaltare från Fastum till Simpleko. Således är Simpleko vår förvaltare från och med den 1 januari 2025. Fastum avslutar sitt uppdrag med att färdigställa 2024 årsbokslut.

Under 2024 har styrelsen, på grund av att ett garageavtal med Skanska har gått ut, arbetat intensivt med att ta över förvaltningen av vårt garage. Från och med 1 januari 2025 hanterar vi förvaltningen själva med hjälp av Simpleko. Övergången har resulterat i nya garagekontrakt och priser.

Föreningen har i juni och december omförhandlat två av våra lån.

Föreningen har under året betalat tillbaka en del av de felaktigt debiterade kostnader som har fakturerats till våra grannföreningar, delägare i gemensamhetsanläggningen. Kostnaderna gäller till största del eldebitering i samband med nyttjande av garaget. Den tidigare debitering mellan 2016 och 2023 följde inte det ingångna avtalets regler vilket påvisades vid revidering av fakturaunderlag.

I april har föreningen höjt avgifterna med 20%. Højningen beror bland annat på en förändrad kostnadsbild och ränteläge i omvärlden.

Styrelsen har startat byte av portar i vår fastighet vilket kommer fortsätta under 2025.

Avtal med Tele2 som vårt bredband och TV-leverantör skrevs under 2023 och byte av hårdvara har genomförts under 2024.

Balkonggruppen har i samarbete med föreningen genomfört ett projekt kring inglasning av balkonger.

Föreningen har genomfört målning av terrasser, uteplatser och grindar.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts under året.

En ny hyresgäst som heter Harmony Head Spa har flyttat in på Lars Forssells gata 22

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 373 (377) medlemmar. Under året har 15 (30) medlemmar tillträtt samt 19 (33) medlemmar utträtt ur föreningen vid 10 (21) antal överlåtelse. 5 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Föregående års siffror inom parentes.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	22 672	21 005	19 475	18 474
Resultat efter finansiella poster	-96	1 179	1 011	-300
Soliditet (%)	83	83	82	82
Hyror/kvm hyresrättsyta	3 264	2 984	2 736	2 736
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	692	625	573	542
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 934	10 124	10 585	10 966
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 620	10 823	11 316	11 723

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Sparande per kvm (kr/kvm)	352	422	361	382
Räntekänslighet (%)	15	17	20	22
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	181	188	195	155
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	60	57	56	57

Kvm ytan enligt taxeringsbesked, 19 657 kvm bostäder och 1 357 kvm lokaler.

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 (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning..

Hyror/kvm

Föreningens hyresintäkter dividerat med uthyrd lokalyta av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 045 160 000	10 219 500	2 686 289	5 574 202	1 179 066	1 064 819 057
Disposition av föregående års resultat:			-92 336	1 271 402	-1 179 066	0
Årets resultat					-95 538	-95 538
Belopp vid årets utgång	1 045 160 000	10 219 500	2 593 953	6 845 604	-95 538	1 064 723 519

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 845 604
årets förlust	-95 538
	6 750 066

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	589 680
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-566 891
i ny räkning överföres	6 727 277
	6 750 066

Upplysning om förlust

Föreningens räntor har höjts från en låg nivå. Styrelsen har därför ökat amorteringstakten. Även andra driftskostnader har ökat.

Detta har gjort att styrelsen har beslutat att höja avgifterna och ser det negativa resultatet som temporärt.

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
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	22 614 349	20 990 333
Övriga rörelseintäkter	3	91 671	664 463
Summa rörelseintäkter		22 706 020	21 654 796
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-7 593 007	-7 866 387
Övriga externa kostnader	5	-1 449 123	-1 239 381
Personalkostnader	6	-429 219	-385 438
Avskrivningar		-7 002 799	-7 002 799
Summa rörelsekostnader		-16 474 148	-16 494 005
Rörelseresultat		6 231 872	5 160 791
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 241	22 873
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 353 651	-4 004 598
Summa finansiella poster		-6 327 410	-3 981 725
Resultat efter finansiella poster		-95 538	1 179 066
Årets resultat		-95 538	1 179 066

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7, 8	1 271 921 200	1 278 923 999
Summa materiella anläggningstillgångar		1 271 921 200	1 278 923 999

Summa anläggningstillgångar		1 271 921 200	1 278 923 999
------------------------------------	--	----------------------	----------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 651 822	130 959
Övriga fordringar	9	4 843 411	5 548 694
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	431 324	384 738
Summa kortfristiga fordringar		6 926 557	6 064 391

Kassa och bank

Kassa och bank		1 120 846	2 982
Summa kassa och bank		1 120 846	2 982
Summa omsättningstillgångar		8 047 403	6 067 373

SUMMA TILLGÅNGAR		1 279 968 603	1 284 991 372
-------------------------	--	----------------------	----------------------

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 055 379 500	1 055 379 500
Fond för yttre underhåll		2 593 953	2 686 289
Summa bundet eget kapital		1 057 973 453	1 058 065 789
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 845 604	5 574 202
Årets resultat		-95 538	1 179 066
Summa fritt eget kapital		6 750 066	6 753 268
Summa eget kapital		1 064 723 519	1 064 819 057
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	100 750 000	32 000 000
Summa långfristiga skulder		100 750 000	32 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	108 000 000	180 750 000
Depositionsavgifter		356 776	427 998
Leverantörsskulder		504 280	727 226
Skatteskulder		1 732 200	1 732 200
Övriga skulder		402 626	-41 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	3 499 202	4 576 793
Summa kortfristiga skulder		114 495 084	188 172 315
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 279 968 603	1 284 991 372

Kassaflödesanalys

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	13	-95 538	1 179 066
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		7 002 799	7 002 799
Förändring skatteskuld/fordran		0	239 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		6 907 261	8 421 495
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		-1 520 863	-109 272
Förändring av kortfristiga fordringar		213 051	-168 570
Förändring av leverantörsskulder		-217 807	127 031
Förändring av kortfristiga skulder		-709 424	344 166
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 672 218	8 614 850
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-4 000 000	-9 680 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 000 000	-9 680 000
Årets kassaflöde		672 218	-1 065 150
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 416 374	5 481 523
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		5 088 592	4 416 373

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Värderingsprinciper

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med föregående år.

Avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll bokförs efter stämmobeslut.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	11 988 872	10 196 413
Hyror lokaler	4 429 225	4 068 855
P-plats och garage	3 406 022	3 351 012
Kabel-TV och bredband	406 815	540 000
Debiterad fastighetsskatt	604 291	604 290
Elavgifter	731 376	1 287 594
Vattenavgifter	887 803	792 661
Hysesintäkter övriga objekt	142 345	143 908
Laddstolpar El-bilar	17 600	5 600
	22 614 349	20 990 333

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Övriga ersättningar och intäkter	26 193	26 775
Upplåtelse- och andrahandsupplåtelseavgifter	22 804	4 640
Intäkt nyckel/tagg/fjärrkontroll/	5 200	7 500
Försäkringsersättningar	37 474	0
Elprisstöd	0	625 548
	91 671	664 463

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Avfall	436 947	478 316
Bredband	276 447	270 225
Besiktningsskostnader	3 454	0
El	1 934 572	2 265 989
Fastighetsskötsel	321 759	304 800
Förbrukningsinventarier	3 023	3 931
Förbrukningsmaterial	2 899	11 255
Försäkringskostnader	187 250	189 576
Garage	6 586	7 913
Hissreparationer	13 650	191 713
Hisservice/besiktning	16 261	15 460
Hyra entrémattor	73 300	46 894
Kabel-TV	149 354	220 357
Planerat underhåll	566 891	682 016
Reparationer	678 969	454 683
Serviceavtal	560 992	474 859
Självrisker	0	25 608
Snöröjning/sandning	61 719	81 803
Städkostnader	316 916	307 097
Trivselåtgärder	48 978	45 563
Trädgård/utemiljö	0	16 624
Vatten och avlopp	513 944	489 541
Värme	1 350 903	1 193 747
Övriga kostnader	47 378	48 263
Reparation vattenskada	20 815	37 455
Klottersanering	0	2 699
	7 593 007	7 866 387

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	866 100	866 100
Kontorsmaterial	11 108	249
Datorkommunikation	400	3 048
Hemsida	9 914	8 676
Kundförluster	33 205	0
Föreningsgemensamma kostnader	33 769	33 023
Revisionsarvode	37 500	70 000
Ekonomisk förvaltning	208 018	179 920
Bankkostnader	3 700	1 550
Juridisk konsultation	0	17 212
Övriga poster	245 409	59 603
	1 449 123	1 239 381

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	335 157	301 322
Arvode valberedning	4 000	3 000
Sociala avgifter	90 062	81 116
	429 219	385 438

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	699 155 880	699 155 880
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	699 155 880	699 155 880
Ingående avskrivningar	-57 097 732	-50 106 173
Årets avskrivningar	-6 991 559	-6 991 559
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 089 291	-57 097 732
Redovisat värde mark	636 823 700	636 823 700
Utgående värde mark	636 823 700	636 823 700
Utgående redovisat värde	1 271 890 289	1 278 881 848
Taxeringsvärden byggnader	672 200 000	672 200 000
Taxeringsvärden mark	628 600 000	628 600 000
	1 300 800 000	1 300 800 000
Taxeringsvärde bostäder	1 240 000 000	1 240 000 000
Taxeringsvärde lokaler	60 800 000	60 800 000
	1 300 800 000	1 300 800 000

Not 8 Fastighetsförbättringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 101	135 101
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 101	135 101
Ingående avskrivningar	-92 950	-81 710
Årets avskrivningar	-11 240	-11 240
Utgående ackumulerade avskrivningar	-104 190	-92 950
Utgående redovisat värde	30 911	42 151

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	875 665	1 135 302
Avräkningskonto förvaltare	3 967 746	4 413 392
	4 843 411	5 548 694

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	170 082	153 233
Serviceavtal	0	46 470
Hiss	142 475	0
Kabel-TV	0	79 547
Ekonomisk förvaltning	0	47 379
Avgäld vattenledning	48 124	47 379
Medlemsavgift	10 730	10 730
Parakey AB	11 490	0
Schneider Electric	48 423	0
	431 324	384 738

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Handelsbanken	4,455	2024-06-03	0	80 000 000
Handelsbanken	0,650	2024-12-01	0	69 750 000
SEB	4,01	2025-12-28	32 000 000	32 000 000
SEB	2,83	2026-12-28	31 000 000	31 000 000
SEB	2,39	2026-12-28	69 750 000	0
Danske bank	2,85	2025-03-03	76 000 000	0
			208 750 000	212 750 000
Kortfristig del av långfristig skuld			180 750 000	153 680 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årligt amortering enligt villkorsbilagor: 5 000 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 175 750 000kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	344 533	554 555
Styrelsearvoden	114 049	114 049
Sociala avgifter	38 733	38 733
Revision	35 000	0
Fastighetsel	212 080	230 122
Fjärrvärme	172 614	183 559
Avfallskostnader	80 614	70 746
Reparationer	0	111 137
Hiss reparationer	0	21 668
Vatten	175 034	140 230
Förutb hyror/avgifter, ej moms	2 308 223	3 089 743
Hyra av entremattor	3 760	0
Snöröjning	9 639	18 685
Trivselkostnader	4 923	3 566
	3 499 202	4 576 793

Not 13 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	22 212	22 873
Erlagd ränta	-6 351 907	-4 004 208
	-6 329 695	-3 981 335

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har genomfört ett större byte av belysningsarmatur i lokalen som förskolan hyr.

Styrelsen har beslutat att genomföra en ommålning av parkeringsrutorna i garaget.

Styrelsen kommer under april gå ut med offertförfrågan till ett flertal banker gällande lån 78 mkr som förfaller 2025-05-30.

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	280 600 000	280 600 000
	280 600 000	280 600 000

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Teresa Bengtsson
Ordförande

Torbjörn Utling
Ledamot

Martin Johansson
Kassör

Markus Eidelöf
Ledamot

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

KPMG AB

Gustaf Hallgren
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Västermalmsterrassen.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-03 18:50:16

Dokumentet är undertecknat av:

	Carl Gustaf Henrik Hallgren (19800422XXXX) Revisor	2025-04-03 18:50:16
	Carl Martin Fabian Johansson (19810115XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-03 14:56:12
	MARCUS EIDELÖF (19850125XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-03 17:36:06
	Teresa Ewa Bengtsson (19521224XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-03 15:27:16
	TORBJÖRN UTLING (19640227XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-03 15:56:35



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Västermalmsterrassen.pdf (1260881 byte)

FDEF01B7C7C7F1884F31D755FED5BB1CFA875826879CF66982C7C07B84865732E0070A3E0DE50D2D8615
26B61C1773F1F87C0F1ADF56AEFEEDCBA499DD2653E6

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västermalmsterrassen, org. nr 769624-1293

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västermalmsterrassen för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat ut- ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig inform- ation eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Västermalmsterrassen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förtlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kristianstad den dag som framgår av elektronisk signatur

KPMG AB

Gustaf Hallgren
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-03 18:51:54

Dokumentet är undertecknat av:



Carl Gustaf Henrik Hallgren (19800422XXXX) Revisor

2025-04-03 18:51:54



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (125524 byte)

50EA1EF28949BAED959742EA28DFA27995390488F560DABAD60A943886565F23B4188B1147EBA97708A0
AD3FB348CBAB30AE8F92B12B0A99CC39AC32AF50959D

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support