



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Västra Ringgatan 33

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.  
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 16</b> |

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Enköping.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-01-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-05-12 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-25 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun   |
|----------------------|---------|----------|
| Enköping Centrum 5:4 | 2016    | Enköping |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1970

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 10 bostadsrätter om totalt 842 kvm och 5 bostadsrättslokaler om 74 kvm. Samt ett garage om 48 kvm. Byggnadernas totalyta är 964 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Magnus Jonsson         | Ordförande      |
| Fredrik Gustafson Lööf | Styrelseledamot |
| Arne Thorsén           | Styrelseledamot |
| Chana Belo Da Silva    | Styrelseledamot |
| Annelie Olausson       | Suppleant       |

### Valberedning

Arne Thorsén, Chana Belo Da Silva

### Firmateckning

Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna

## Revisorer

Eugen Voinitch    Revisor    Carlsson & Partners Revisionsbyrå

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-19.

Extra föreningsstämma hölls 2024-06-16. Förslag nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-08-25. Omröstning nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-21. Omröstning nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

## Utförda historiska underhåll

- 2018** ● Infästning vindskivor - Uppdatering av infästning vindskivor på husets norra gavel som varit lösa  
Ta bort obsolet avlopp - Tagit bort avloppsrör/brunnar som varit urkopplade sedan 1982 i källarplan och garage
- 2018-2020** ● Uppdatera elinstallation - Löpande uppdatering av elinstallationer samt borttagande av tjärkablar
- 2019** ● Förebyggande underhåll tak - Förebyggande underhåll av taket på Sandgatan 35 planeras genomföras under 2019 medförande en kostnad på ca 50 000 sek
- 2019-2020** ● Avlopp spolning & Analys - Spolning och film analys av avlopp för löpande underhåll och analys inför slipning/relining/stamuppdatering
- 2019-2024** ● Uppdatering VVS - Uppdatering av kranar i stammen för varm och kallvatten
- 2021** ● Borttag av buskage och dränera bakgård - Borttagande av buskage på bakgård, uppdatera dränering och anlägga parkering.  
Analys del av Avlopp - Via kamera kontrollerastatus på viss utsatta avlopp  
Miljö utredning och provtagning Sandgatan byggnader - Miljö analys byggnader sandgatan inför konvertering till bostäder  
Uppdatering element i topp lägenhet - Renoverat elementkroppar i en utsatt lägenhet på 3 våningen
- 2022** ● Staket mot sandgatan - Rivning och nybygge av staket mot gatan  
Uppdatering ytterbelysning parkering - Installation av trygghetsökande belysning på parkering som styrs av sol uppgång och sol nedgångs timer
- 2023** ● VVS inkommande vatten  
Grundspolning och kontroll av avlopp hushåll från hus på Sandgatan 35
- 2023-2024** ● Renovering VVS och golv i tvättstuga

### Planerade underhåll

- 2024** ● Fortsatt underhåll VVS  
Slutför renovering tvättstuga

- 2025** ● Tätning grundmur sandgatan 35

- 2025-2026** ● Renovering samt byte undercentral och översyn radiatorer

### Avtal med leverantörer

|                                   |                          |
|-----------------------------------|--------------------------|
| El och fastighetsunderhåll        | Allservice i Enköping AB |
| Vintertjänster                    | Raids Enrepenad AB       |
| VVS och uppdatering av tvättstuga | Bravida                  |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

En avgiftshöjning under året per 1/3 2024 om 20%.

Föreningen har sålt och upplåtit 3 st bostadsrättslokaler om totalt 73m<sup>2</sup> samt en bostadsrättsgaragelokal om 48m<sup>2</sup>. En ny antalsberäkning har genomförts. Uppdaterade stadgar för att minska administrativa kostnader har antagits.

En hyresförhandling med Hyresgästföreningen har inletts under 2024 för 2025.

#### Förändringar i avtal

Föreningen har genomfört en andelsomräkning.

#### Övriga uppgifter

Nya löpande städrutiner för medlemmar av gemensamma ytor i fastigheten, samt obligatoriskt deltagande av medlemmar vid underhåll på dagar för fastighetsskötsel har genomdrivits och tillförts stadgarna.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 13 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 16 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021      |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|-----------|
| Nettoomsättning                                    | 877 052    | 728 726    | 685 354    | 661 986   |
| Resultat efter fin. poster                         | -23 565    | -131 246   | -148 682   | -127 480  |
| Soliditet (%)                                      | 47         | 46         | 46         | 45        |
| Yttre fond                                         | 2 155 169  | 2 183 326  | 2 148 958  | 2 114 590 |
| Taxeringsvärde                                     | 11 456 000 | 11 456 000 | 11 456 000 | 9 615 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 765        | 622        | -          | -         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 59,7       | 55,8       | -          | -         |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 12 078     | 10 080     | 10 205     | 11 874    |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 8 570      | 7 467      | 7 173      | 8 156     |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 115        | 74         | -15        | -5        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 28         | 35         | 37         | 24        |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 204        | 163        | 151        | 173       |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 64         | 69         | 62         | 71        |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 296        | 267        | 250        | 267       |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,25       | 2,45       | -          | -         |
| Räntekänslighet (%)                                | 15,78      | 16,20      | -          | -         |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förlusten understiger avskrivningar på fastigheten, och avser oförutsett underhåll av just fastigheten i form av VVS åtgärder som inte var planerade.

|                          | 2023-12-31       | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31       |
|--------------------------|------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Insatser                 | 8 177 182        | -                                            | 112 000                         | 8 289 182        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 2 183 326        | -62 525                                      | 34 368                          | 2 155 169        |
| Balanserat resultat      | -2 941 754       | -68 721                                      | -34 368                         | -3 044 843       |
| Årets resultat           | -131 246         | 131 246                                      | -23 565                         | -23 565          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>7 287 508</b> | <b>0</b>                                     | <b>88 435</b>                   | <b>7 375 944</b> |

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-3 068 407</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024            | 2023            |
|---------------------------------------------------|---------------|-----------------|-----------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                 |                 |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 877 052         | 728 726         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 0               | 6 900           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>877 052</b>  | <b>735 626</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                 |                 |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -400 659        | -469 620        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -102 955        | -77 724         |
| Personalkostnader                                 | 10            | 0               | 26 284          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -134 736        | -134 736        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-638 350</b> | <b>-655 796</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>238 702</b>  | <b>79 830</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                 |                 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 2 818           | 2 742           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -265 085        | -213 817        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-262 267</b> | <b>-211 075</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-23 565</b>  | <b>-131 246</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-23 565</b>  | <b>-131 246</b> |

| Tillgångar                                    | Not    | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 12, 18 | 15 455 867        | 15 590 603        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>15 455 867</b> | <b>15 590 603</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>15 455 867</b> | <b>15 590 603</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 6 736             | 1 156             |
| Övriga fordringar                             | 13     | 330 397           | 250 682           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 14     | 3 843             | 0                 |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>340 976</b>    | <b>251 838</b>    |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>               |        |                   |                   |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>         |        | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                |        | 33 369            | 32 763            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>33 369</b>     | <b>32 763</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>374 345</b>    | <b>284 602</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>15 830 212</b> | <b>15 875 204</b> |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 8 289 182         | 8 177 182         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 2 155 169         | 2 183 326         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>10 444 351</b> | <b>10 360 508</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -3 044 843        | -2 941 754        |
| Årets resultat                               |        | -23 565           | -131 246          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-3 068 407</b> | <b>-3 073 000</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>7 375 944</b>  | <b>7 287 508</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 3 245 000         | 3 245 000         |
| Övriga långfristiga skulder                  | 16     | 1 676 787         | 1 676 787         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>4 921 787</b>  | <b>4 921 787</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 3 339 668         | 3 408 000         |
| Leverantörsskulder                           |        | 28 049            | 114 347           |
| Skatteskulder                                |        | 41 847            | 40 404            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 122 917           | 103 158           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>3 532 481</b>  | <b>3 665 909</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>15 830 212</b> | <b>15 875 204</b> |

Pannen Arkivmanöver: 14880.WP1N14.YR1N14.F14K5.111674F.VI.8VI1

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024           | 2023              |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>238 702</b> | <b>79 830</b>     |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 134 736        | 134 736           |
|                                                                                 | <b>373 438</b> | <b>214 566</b>    |
| Erhållen ränta                                                                  | 2 818          | 2 742             |
| Erlagd ränta                                                                    | -262 558       | -210 700          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>113 698</b> | <b>6 607</b>      |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -10 321        | 20 793            |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -67 623        | -1 627 707        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>35 754</b>  | <b>-1 600 307</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                |                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>       | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                |                   |
| Bundet eget kapital                                                             | 112 000        | 0                 |
| Upptagna lån                                                                    | 0              | 1 676 787         |
| Amortering av lån                                                               | -68 332        | -82 000           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>43 668</b>  | <b>1 594 787</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>79 422</b>  | <b>-5 520</b>     |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>263 383</b> | <b>268 902</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>342 805</b> | <b>263 383</b>    |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Västra Ringgatan 33 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |          |
|---------|----------|
| Byggnad | 1 - 10 % |
|---------|----------|

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                             | 2024           | 2023           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder        | 484 442        | 379 587        |
| Årsavgifter lokaler         | 34 933         | 34 863         |
| Årsavgifter garage          | 4 000          | 0              |
| Hysesintäkter bostäder      | 313 517        | 300 552        |
| Hysesintäkter garage        | 8 280          | 10 800         |
| Parkering                   | 20 700         | 0              |
| Påminnelseavgift            | 240            | 120            |
| Pantsättningsavgift         | 2 292          | 1 491          |
| Överlåtelseavgift           | 2 746          | 1 313          |
| Administrativ avgift        | 49             | 0              |
| Vidarefakturerade kostnader | 5 853          | 0              |
| <b>Summa</b>                | <b>877 052</b> | <b>728 726</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2024     | 2023         |
|-----------------|----------|--------------|
| Övriga intäkter | 0        | 6 900        |
| <b>Summa</b>    | <b>0</b> | <b>6 900</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                | 2024          | 2023          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal    | 0             | 19 140        |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 0             | 785           |
| Städning enligt avtal          | 0             | 22 504        |
| Gårdkostnader                  | 947           | 0             |
| Gemensamma utrymmen            | 1 823         | 0             |
| Snöröjning/sandning            | 22 068        | 27 406        |
| Förbrukningsmaterial           | 958           | 646           |
| <b>Summa</b>                   | <b>25 796</b> | <b>70 481</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2024          | 2023          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Tvättstuga                   | 28 317        | 1 464         |
| VVS                          | 19 411        | 29 025        |
| Värmeanläggning/undercentral | 2 458         | 0             |
| Elinstallationer             | 0             | 2 750         |
| <b>Summa</b>                 | <b>50 186</b> | <b>33 239</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2024     | 2023          |
|--------------|----------|---------------|
| VVS          | 0        | 62 525        |
| <b>Summa</b> | <b>0</b> | <b>62 525</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 26 718         | 31 589         |
| Uppvärmning             | 196 831        | 145 003        |
| Vatten                  | 62 064         | 61 382         |
| Sophämtning/renhållning | 19 891         | 20 584         |
| <b>Summa</b>            | <b>305 504</b> | <b>258 558</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024          | 2023          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | -2 017        | 24 160        |
| Fastighetsskatt        | 21 190        | 20 657        |
| <b>Summa</b>           | <b>19 173</b> | <b>44 817</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                                    | 2024           | 2023          |
|----------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Juridiska åtgärder                                 | 3 625          | 0             |
| Inkassokostnader                                   | 519            | 463           |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 1 156          | 181           |
| Revisionsarvoden extern revisor                    | 25 000         | 20 000        |
| Föreningskostnader                                 | 488            | 0             |
| Förvaltningsarvode enl avtal                       | 51 436         | 42 292        |
| Överlåtelsekostnad                                 | 2 006          | 3 676         |
| Pantsättningskostnad                               | 3 440          | 2 238         |
| Korttidsinventarier                                | 552            | 0             |
| Administration                                     | 7 443          | 1 085         |
| Konsultkostnader                                   | 7 290          | 7 790         |
| <b>Summa</b>                                       | <b>102 955</b> | <b>77 724</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2024     | 2023           |
|---------------------|----------|----------------|
| Styrelsearvoden     | 0        | -20 000        |
| Arbetsgivaravgifter | 0        | -6 284         |
| <b>Summa</b>        | <b>0</b> | <b>-26 284</b> |



## NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

|                               |          |            |
|-------------------------------|----------|------------|
| Andra värdepapper             | 0        | 5 768 874  |
| Värdereglering kortfr placera | 0        | -5 768 874 |
| <b>Summa</b>                  | <b>0</b> | <b>0</b>   |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                             |            |        |                  |                  |
|-----------------------------|------------|--------|------------------|------------------|
| Nordea                      | 2026-05-20 | 3,21 % | 2 000 000        | 2 000 000        |
| Nordea                      | 2026-05-20 | 4,21 % | 1 245 000        | 1 245 000        |
| Nordea                      | 2025-06-19 | 3,93 % | 3 339 668        | 3 408 000        |
| Reverskuld Brogropen 5:4 AB |            |        | 1 676 787        | 1 676 787        |
| <b>Summa</b>                |            |        | <b>8 261 455</b> | <b>8 329 787</b> |
| Varav kortfristig del       |            |        | 3 339 668        | 3 408 000        |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 311 348 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                         |                |                |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader      | 133            | 0              |
| Uppl kostn el           | 2 509          | 0              |
| Uppl kostnad Värme      | 20 160         | 0              |
| Uppl kostn försäkring   | 0              | 24 160         |
| Uppl kostn räntor       | 18 523         | 15 996         |
| Förutbet hyror/avgifter | 81 592         | 63 002         |
| <b>Summa</b>            | <b>122 917</b> | <b>103 158</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      |           |           |
|----------------------|-----------|-----------|
| Fastighetsinteckning | 8 140 000 | 8 140 000 |
|----------------------|-----------|-----------|

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ytterligare en avgiftshöjning om 10% genomfördes per 1/1 2025, samt en höjning av hyra för alla hyresrätter om 4,6% från 1 januari 2025.

# Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.  
Enköping

Arne Thorsén  
Styrelseledamot

Chana Belo Da Silva  
Styrelseledamot

Fredrik Gustafson Lööf  
Styrelseledamot

Magnus Jonsson  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Eugen Voinitch  
Auktoriserad revisor

Pennan dokumentnúmer: 148RQ:WPINH-VR7NH-F14K5-1IK5CAF-VI8VI1

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## KARL MAGNUS JONSSON

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Västra Ringgatan 33

Serienummer: 7287c30a684a36[...]fa4fde4e0b4ca

IP: 95.140.xxx.xxx

2025-04-25 17:01:55 UTC



## CHANA BELO DA SILVA

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Västra Ringgatan 33

Serienummer: edb0d5ec84660f[...]4cb2de258529e

IP: 83.172.xxx.xxx

2025-04-27 11:00:45 UTC



## FREDRIK GUSTAFSON LÖÖF

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Västra Ringgatan 33

Serienummer: af8fa9b8766ffa[...]f9b31fb69a08d

IP: 151.177.xxx.xxx

2025-04-28 00:52:33 UTC



## ARNE THORSÉN

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Västra Ringgatan 33

Serienummer: e01d1d9ea378d9[...]3129f96f6ba34

IP: 95.140.xxx.xxx

2025-04-28 19:18:03 UTC



## EUGEN VOINITCH

Auktoriserad revisor

Serienummer: d2b8f3d8566b24[...]aff406f1a4617

IP: 194.0.xxx.xxx

2025-04-28 19:30:03 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Västra Ringgatan 33  
Org.nr. 769631-4355

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Västra Ringgatan 33 för år 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken 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 information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## EUGEN VOINITCH

Auktoriserad revisor

Serienummer: d2b8f3d8566b24[...]jaff406f1a4617

IP: 194.0.xxx.xxx

2025-04-28 19:30:03 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.