

Årsredovisning
för
Brf Katarina Västra Skola
769607-5386

Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	11

Styrelsen för Brf Katarina Västra Skola får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens fastighet

Byggnaden Stockholm Sturen Större 1 uppfördes 1856. Under 2006 genomgick fastigheten en totalrenovering och 21 lägenheter och en lokal skapades i fastigheten, som tidigare använts som skola. Föreningen förvärvade fastigheten genom dotterföreningen Sturen Större Ekonomisk Förening den 10 oktober 2006. Inflyttning i huset påbörjades den 1 februari 2007.

Föreningens byggnad utgörs av ett fyra våningshus med 21 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och en lokal som upplåts med hyresrätt. Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 2 221 m² varav 2 102 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenhetsfördelning:

Två st 1 rum och kök
Tre st 2 rum och kök
Åtta st 3 rum och kök
Sex st 4 rum och kök
Två st 5 rum och kök

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring. Elavtal med rörligt pris har tecknats med Vattenfall från den 1 december 2024 och ett år framåt. Stockholm Exergi levererar fjärrvärme till fastigheten.

Fastighetens tekniska status

Den senaste underhållsplanen togs fram 2015. Den består dels av allmänt beskrivande delar dels av förslag till åtgärdsplan fram till 2044. Styrelsen har under hösten 2023 gjort en genomgång av åtgärdsplanen för perioden 2015 – 2025 och summerat vilka åtgärder som har genomförts vilka åtgärder som bör genomföras under året samt vilka åtgärder som kan avvakta tills vidare. Styrelsen har för avsikt att fortsatt årligen göra motsvarande genomgång.

Större åtgärder som har genomförts enligt underhållsplanen är:

- 2015: En relativt omfattande fasadrenovering av den södra sidan.
- 2016 och 2017: Målningsarbeten.
- 2018: Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) med åtföljande ventilationsjustering i hälften av lägenheterna.
- 2020: Energideklaration har upprättats och redovisats till Boverket.
- 2021: Yttertaket och vissa midjebleck har målats om och snörasskydd monterats.
- 2021: Byte av fjärrvärmeundercentral.
- 2022: Målning av de återstående midjeblecken på de södra och västra sidorna.

- 2022: Spolning av avloppsstammarna.
- 2023: Fasadrenovering på den östra och norra sidan, fönstren har målats på den södra, östra och norra sidan liksom entrépartier samt stuprören har bytts på den östra sidan.

Reservering för 2024 framgår av styrelsens förslag till vinstdisposition.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) dvs. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har förvärvat fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde genom så kallad paketering. Detta innebär att fastigheten har varit föremål för en underprisöverlåtelse. Därmed finns det en uppskjuten skatteskuld i föreningen som kan komma att aktualiseras om föreningen avyttrar fastigheten.

Fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning

Föreningen har för räkenskapsåret 2024 haft avtal med:

- Tekab om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel och städning av allmänna utrymmen;
- ViRedo AB avseende ekonomisk förvaltning inklusive avgiftsadministration;
- Remondis om fastighetsnära förpackningsinsamling, samt för elektronik, batterier och grovsopor, samt
- leverantörer för skötsel och underhåll av hissen, klottersanering, underhåll av dörrautomatiken för porten mot gatan, underhåll av ventilationsutrustning samt bredband.

Föreningens lokal

Avtalet på föreningens lokal löper enligt följande:

Hyresgäst Originalarna i Sverige AB

Yta 119 kvm

Löptid t.o.m. 2026-12-31 (9 mån uppsägningstid). Avtalet förlängdes från och med 2024-01-01.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Följande väsentliga händelser har inträffat under och efter räkenskapsåret.

- Från den 1 januari 2025 höjdes avgiften för löpande kostnader med 10% samt sänktes den del av avgiften som ska täcka kostnaderna för föreningens övriga lån för de som inte har gjort det frivilliga kapitaltillskottet med 8%.
- En av lägenheterna på plan tre drabbades under hösten av ett mindre vattenläckage från ett fönster, vilket föreningen ansvarar för. Den läckande fogen har reparerats.
- En av lägenheterna på plan ett drabbades under hösten av vattenläckage från en lägenhet på plan två som orsakats av att en fog på ett avloppsrör brustit, vilket föreningen ansvarar för. Föreningens försäkringsbolag har accepterat skadefallet. Reparationer utförs av Gärdet Bygg AB och var vid räkenskapsårets utgång inte slutförda.
- Föreningen har genomfört OVK-besiktning under hösten 2024 varvid två anmärkningar erhöles, varav den ena är åtgärdad under 2024.
- Två lägenheter, den ena under hela året, den andra under del av året har, efter godkännande från styrelsen, varit uthyrda i andra hand.

Föreningen har ansökt om samt erhållit bidrag för fastighetsnära förpackningsinsamling (FNI) från Stockholms stad.

Medlemsinformation

Föreningsfrågor

Stadgar

Förenings ursprungliga stadgar registrerades den 28 april 2006. Nya stadgar registrerades 2015. De stadgarna tillkom främst med anledning av att medlemmarna nu har möjlighet att göra ett frivilligt kapitalskott. I december 2018 registrerades en stadgeändring föranledd av ändringar i Lagen om ekonomiska föreningar. Samtidigt har stadgarna förtydligats i de delar som avser bostadsrätthavarens ansvar.

Under 2022 gjordes ett tillägg till stadgarna där det tydliggörs att medlemskap endast kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus

Upplåtelser

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Möten

Styrelsen har under året haft åtta protokollförda möten.

Organisationsanslutning

Föreningen har under året sagt upp sitt medlemskap i Bostadsrätterna då styrelsen har bedömt att värdet med det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som erbjuds genom medlemskapet inte motsvarar kostnaden för medlemsavgiften.

Information

Information till medlemmarna sprids vid behov främst via e-post samt anslås i vissa fall på föreningens anslagstavla, som är placerad vid postfacken.

Överlåtelser

Tre lägenheter har överlåtits under 2024.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst fyra suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2024 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Fredrik Blomqvist, ledamot, ordförande
Annika Andersson, ledamot, sekreterare
Eva Halldén, ledamot
Elsa Arbrandt, ledamot
Thomas Bernstrand, suppleant.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad.

Styrelsen kan kontaktas genom föreningens brevlåda, eller genom e-post till någon av styrelsens ledamöter.

Flerårsöversikt (Kr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 051 431	1 795 585	1 397 422	1 354 020
Resultat efter finansiella poster	-464 951	-2 648 697	-422 439	-1 002 575
Soliditet (%)	85	86	87	87
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	7 886	7 762	6 831	6 947
Skuldsättning/kvm totalyta	7 464	7 346	6 465	6 574
Energikostnad per kvm	240	203	-	-
Räntekänslighet (%)	10	11	-	-
Sparande per kvm (kr/kvm)	31	79	-	-
Avgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	84	81	-	-
Årsavgift drift + årsavgift kapitalkostnader samtliga lån (ej gjorda kapitaltillskott) (kr/kvm)	815	701	-	-
Årsavgift drift + årsavgift kapitalkostnader för gemensamma nya lån(kr/kvm)	597	497	-	-
Skuldsättning bostadsrättsyta gemensamma lån	1 453	1 299	-	-
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta ej gjorda kapitaltillskott	10 084	10 131	-	-

Upplysning vid förlust

Förlusten i resultaträkningen beror på att föreningen har höga avskrivningskostnader som belastar resultatet då det är en relativt nybildad förening. Vidare har föreningen en underhållsplan som följs och avsättning som sker genom amortering på föreningens gemensamma lån. Framtida ekonomiska åtaganden kan komma att finansieras med en kombination av nya lån och egna upparbetade likvida medel.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 830 999	56 737 000	450 000	-6 335 894	-2 648 697	100 033 408
Disposition av föregående års resultat:				-2 648 697	2 648 697	0
Avsättning fond			150 000	-150 000		0
Anspråktagande av fond			-450 000	450 000		0
Årets resultat					-353 754	-353 754
Belopp vid årets utgång	51 830 999	56 737 000	150 000	-8 684 591	-353 754	99 679 654

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 684 590
årets förlust	-183 091
	-8 867 681
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	150 000
i ny räkning överföres	-9 017 681
	-8 867 681

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 051 431	1 795 585
Övriga rörelseintäkter	2	261 140	18 647
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 312 571	1 814 232
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 546 168	-3 571 578
Personalkostnader	4	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-423 357	-423 357
Summa rörelsekostnader		-1 969 525	-3 994 935
Rörelseresultat		343 047	-2 180 702
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-526 138	-467 995
Summa finansiella poster		-526 138	-467 995
Resultat efter finansiella poster		-183 091	-2 648 697
Resultat före skatt		-183 091	-2 648 697
Årets resultat		-183 091	-2 648 697

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

116 155 041

116 578 398

Summa materiella anläggningstillgångar

116 155 041

116 578 398

Summa anläggningstillgångar

116 155 041

116 578 398

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

44 489

5 735

Övriga fordringar

40 911

43 037

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

281 860

0

Summa kortfristiga fordringar

367 260

48 772

Kassa och bank

Kassa och bank

695 471

297 570

Summa kassa och bank

695 471

297 570

Summa omsättningstillgångar

1 062 731

346 342

SUMMA TILLGÅNGAR

117 217 773

116 924 741

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		51 830 999	51 830 999
Fond för yttre underhåll		150 000	450 000
Upplåtelseavgifter		56 737 000	56 737 000
Summa bundet eget kapital		108 717 999	109 017 999

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-8 684 590	-6 335 893
Årets resultat		-183 091	-2 648 697
Summa fritt eget kapital		-8 867 681	-8 984 590
Summa eget kapital		99 850 318	100 033 409

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6	7 077 773	4 208 395
Summa långfristiga skulder		7 077 773	4 208 395

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6	9 499 449	12 106 951
Leverantörsskulder		207 393	158 848
Skatteskulder		143 579	141 248
Övriga skulder		2 412	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		436 849	275 590
Summa kortfristiga skulder		10 289 682	12 682 937

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

117 217 773 116 924 741

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-183 091

-2 648 697

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

423 357

423 357

Betald skatt

-19 427

52 524

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

220 839

-2 172 816

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av avgifts- och hyresfordringar

-296 730

210 197

Förändring av rörelseskulder

211 916

-336

Kassaflöde från den löpande verksamheten

136 025

-1 962 955

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-138 124

-243 124

Nyupptagna lån

400 000

2 200 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

261 876

1 956 876

Årets kassaflöde

397 901

-6 079

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

297 570

303 649

Likvida medel vid årets slut

695 471

297 570

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och abonnemang för tv samt kapitalkostnader för de lån om 3,005 mnkr som ännu inte fördelats på medlemmarnas kapitalavgift. I kapitalavgiften ingår kapitalkostnader på lån om totalt 13,5 mnkr för medlemmar som inte har genomfört frivilliga kapitaltillskott.

Från 2020 klassificeras lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen. Lånet är dock av långfristig karaktär och föreningen planerar att förlänga det vid respektive villkorsändringsdatum. Se vidare not 6 med detaljerad uppställning av föreningens lån.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	År
Byggnader	200
Ombyggnation lokaler	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Föreningens fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in-eller utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning och övriga intäkter

	2024	2023
Årsavgifter bostäder drift	1 255 870	1 044 579
Lokalhyresintäkter	333 148	315 088
Årsavgifter bostäder kapitalkostnad	457 962	428 675
Övriga intäkter	4 451	7 243
Övriga rörelseintäkter	261 140	18 647
	2 312 571	1 814 232

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
El	-86 765	-100 466
Värme	-340 931	-304 750
Vatten & Avlopp	-105 148	-46 319
Renhållning & Städning	-193 480	-189 090
Rep & Underhåll fastighet	-444 949	-143 349
Fastighetsskötsel & Förvaltning	-80 563	-75 962
Fastighetsskatt	-72 220	-71 359
Kabeltv	-7 421	-7 061
Försäkringspremie Fastighet	-73 662	-62 819
Revisionsarvoden	-24 750	-23 438
Redovisningstjänster	-72 856	-71 403
Övriga kostnader	-43 423	-75 380
Underhållsplan	0	-2 400 182
	-1 546 168	-3 571 578

Not 4 Anställda och personalkostnader

2024 2023

Inget arvode har utgått till styrelsen och inga löner eller ersättningar har betalats.

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123 706 656	123 706 656
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 706 656	123 706 656
Ingående avskrivningar	-7 128 258	-6 704 901
Årets avskrivningar	-423 357	-423 357
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 551 615	-7 128 258
Utgående redovisat värde	116 155 041	116 578 398
Taxeringsvärden byggnader	55 039 000	55 039 000
Taxeringsvärden mark	66 760 000	66 760 000
	121 799 000	121 799 000

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Lån 1, villkorsändras 2027-12-01 , ränta 2,940%	-2 901 258	-2 933 138
Lån 2, villkorsändras 2025-02-13 , ränta 4,000% ,3 mån rörlig	-3 506 996	-3 506 996
Lån 3, villkorsändras 2026-07-30 , ränta 1,220%	-4 208 395	-4 208 395
Lån 4, villkorsändras 2025-03-04 , ränta 3,800% , 3 mån rörlig	-2 905 573	-2 936 817
Lån 5, villkorsändras 2024-01-22 , ränta 0,000% , löst	0	-30 000
Lån 6, villkorsändras 2025-02-18 , ränta 3,990% , 3 mån rörlig	-455 000	-500 000
Lån 7, villkorsändras 2025-01-02 , ränta 4,250% , 3 mån rörlig	-2 200 000	-2 200 000
Lån 8, villkorsändras 2025-12-30 , ränta 2,890%	-400 000	0
	-16 577 222	-16 315 346
 Kortfristiga skulder	 9 499 449	 12 106 951

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	39 950 000	39 950 000
	39 950 000	39 950 000

Underskrifter

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Blomqvist
Ordförande

Eva Halldén
Styrelseledamot

Annika Andersson
Styrelseledamot

Elsa Arbrandt
Styrelseledamot

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

Daniel Boström
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Fredrik Blomqvist
Företag: Brf Katarina Västra Skola
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-17 10:04:22 GMT+01:00
Transaktions-ID: 6057edb35ca24fa3bb06bc53b8e4b0ab

Underskrift 2

Namn: Elsa Arbrandt
Företag: Brf Katarina Västra Skola
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-17 10:52:59 GMT+01:00
Transaktions-ID: d58ad7bd728b432db46dfc199435071f

Underskrift 3

Namn: Eva Halldén
Företag: Brf Katarina Västra Skola
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-17 12:51:49 GMT+01:00
Transaktions-ID: 4957a172e4504772b806899a3921457f

Underskrift 4

Namn: Annika Andersson
Företag: Brf Katarina Västra Skola
Befattning: Ledamot
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-24 19:32:45 GMT+01:00
Transaktions-ID: 3e582a90ec844bb2842eadf3276321e2

Underskrift 5

Namn: Daniel Boström
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-03-24 19:56:51 GMT+01:00
Transaktions-ID: 38da9acde10b4fb0bc8d18c0f49ba2f8