

Årsredovisning 2024

Brf Wahlberget

769613-8820



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Wahlberget

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-04-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bladbaggen 4	2006	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Nuvarande tomträttsavtal gäller från och med 2017 och ska omförhandlas under 2026. Tomträttsavgälden är 52 000 kr per år.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1957

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 844 kvm.

Styrelsens sammansättning

David Björelind	Ordförande
Fredrik Johansson Oviedo	Styrelseledamot
Hanna Salla Hägglöf	Styrelseledamot
Jesper Eriksson	Styrelseledamot
Klas Jangsell	Styrelseledamot
David Roger Isaksson	Suppleant

Valberedning

Adina Israelsson
Jessica Israelsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas var för sig av ledamöterna.

Revisorer

Carina Westlund Myrén	Revisor	BoRevision
Magnus Emilsson	Revisor	BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2042.

Utförda historiska underhåll

2024	●	IMD EI Målning entrétag Justerat rännstenar för bättre vattenavrinning
2023	●	Isolering sopnedkast
2022	●	Byte till LED-armaturer och belysning fasad
2020	●	Energideklaration Brandskydd
2019	●	Byte armaturer och belysning fasad Installation takräcken, rensning av stuprör
2018	●	Inköp av kärlskåp Byte av alla radiatortermostater
2016	●	Byggt staket med brandport/ingång mot grannfastighet Installation portlås portar mot gatan
2013	●	Balkong
2011	●	Energideklaration
2006	●	Stambyte

Planerade underhåll

2025	●	Balkongrenovering
------	---	-------------------

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Elleverans	Karlstads Energi AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning av avgifterna: 10% fr.o.m. 1 jan. 2024

Förändringar i avtal

Ellevio

Karlstads energi

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 27 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	702 042	646 361	604 649	585 567
Resultat efter fin. poster	-144 633	-109 677	-139 385	-137 386
Soliditet (%)	75	76	76	76
Yttre fond	504 627	426 027	466 167	454 716
Taxeringsvärde	26 200 000	26 200 000	26 200 000	19 120 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	730	667	635	621
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,7	81,4	88,7	89,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 803	4 803	4 803	4 803
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 803	4 803	4 803	4 803
Sparande per kvm totalyta, kr	-10	-22	21	12
Elkostnad per kvm totalyta, kr	54	28	38	33
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	222	206	187	198
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	53	43	35	35
Energikostnad per kvm totalyta, kr	329	276	260	266
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,45	2,14	1,01	0,95
Räntekänslighet (%)	6,58	7,20	7,56	7,73

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.

Upplysning vid förlust

Oförutsedd balkongbesiktning.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	14 287 500	-	-	14 287 500
Upplåtelseavgifter	137 000	-	-	137 000
Fond, yttre underhåll	426 027	-	78 600	504 627
Balanserat resultat	-1 415 347	-109 677	-78 600	-1 603 623
Årets resultat	-109 677	109 677	-144 633	-144 633
Eget kapital	13 325 503	0	-144 633	13 180 870

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 603 623
Årets resultat	-144 633
Totalt	-1 748 256

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	78 600
Att från yttre fond i anspråk ta	-42 500
Balanseras i ny räkning	-1 784 356
	-1 748 256

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	702 042	646 361
Övriga rörelseintäkter	3	-1	45 134
Summa rörelseintäkter		702 042	691 495
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-552 603	-509 559
Övriga externa kostnader	9	-63 524	-84 140
Personalkostnader	10	-40 032	-32 657
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-94 000	-91 452
Summa rörelsekostnader		-750 159	-717 809
RÖRELSERESULTAT		-48 117	-26 314
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		3 674	3 771
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-100 189	-87 134
Summa finansiella poster		-96 516	-83 363
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-144 633	-109 677
ÅRETS RESULTAT		-144 633	-109 677

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	16 702 895	16 794 347
Maskiner och inventarier	13	73 890	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 776 785	16 794 347
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 776 785	16 794 347
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 008	214
Övriga fordringar	14	7 503	8 426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	37 893	34 705
Summa kortfristiga fordringar		49 404	43 345
Kassa och bank			
Kassa och bank		678 170	686 369
Summa kassa och bank		678 170	686 369
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		727 574	729 714
SUMMA TILLGÅNGAR		17 504 359	17 524 061

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 424 500	14 424 500
Fond för yttre underhåll		504 627	426 027
Summa bundet eget kapital		14 929 127	14 850 527
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 603 623	-1 415 347
Årets resultat		-144 633	-109 677
Summa fritt eget kapital		-1 748 256	-1 525 023
SUMMA EGET KAPITAL		13 180 870	13 325 503
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 053 500	4 053 500
Leverantörsskulder		67 180	24 009
Övriga kortfristiga skulder		6 748	3 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	196 060	117 752
Summa kortfristiga skulder		4 323 488	4 198 558
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 504 359	17 524 061

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-48 117	-26 314
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	94 000	91 452
	45 883	65 138
Erhållen ränta	3 674	3 771
Erlagd ränta	-95 483	-85 392
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-45 927	-16 483
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 059	2 489
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	120 224	10 333
Kassaflöde från den löpande verksamheten	68 238	-3 661
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-76 438	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-76 438	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-8 200	-3 661
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	686 369	690 030
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	678 170	686 369

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Wahlberget 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, 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	0,5 %
Installationer	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 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 och redovisas som bundet eget kapital.

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.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	582 060	529 188
Hysesintäkter, p-platser	74 400	70 400
Hysesintäkter förråd	0	500
Övriga intäkter	33 660	33 660
El	8 197	0
Pantförskrivningsavgift	2 292	6 258
Överlåtelseavgift	1 433	6 355
Summa	702 042	646 361

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-1	0
Försäkringsersättning	0	40 730
Elstöd	0	4 404
Summa	-1	45 134

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning	21 662	25 254
Besiktning och service	43 688	0
Yttre skötsel	0	62
Summa	65 350	25 316

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	9 200	100 751
Summa	9 200	100 751

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	42 500	0
Summa	42 500	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	45 189	23 635
Uppvärmning	187 728	173 587
Vatten	45 116	36 094
Sophämtning	15 640	12 088
Summa	293 673	245 404

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	30 840	27 786
Tomträttsavgälder	52 000	52 000
Kabel-tv/bredband	29 700	29 700
Fastighetsskatt	29 340	28 602
Summa	141 880	138 088

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Revisionsarvode utbetalt om 20 250 kr men redovisar lägre då det legat felaktigt upplupet bokat.

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	30 462	24 850
Sociala avgifter	9 570	7 807
Summa	40 032	32 657

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	99 256	86 877
Övriga räntekostnader	933	257
Summa	100 189	87 134

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	18 290 566	18 290 566
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	18 290 566	18 290 566
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 496 219	-1 404 767
Årets avskrivning	-91 452	-91 452
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 587 671	-1 496 219
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	16 702 895	16 794 347
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 200 000	10 200 000
Taxeringsvärde mark	16 000 000	16 000 000
Summa	26 200 000	26 200 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	97 500	97 500
Inköp	76 438	0
Utgående anskaffningsvärde	173 938	97 500
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-97 500	-97 500
Avskrivningar	-2 548	0
Utgående avskrivning	-100 048	-97 500
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	73 890	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	7 503	7 295
Skattefordringar	0	1 131
Summa	7 503	8 426

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 610	657
Försäkringspremier	9 870	9 110
Kabel-TV/Bredband	2 475	2 475
Tomträtt	13 000	13 000
Förvaltning	10 938	9 463
Summa	37 893	34 705

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek AB	2025-03-03	3,70 %	2 702 000	2 702 000
Stadshypotek AB	2025-03-03	3,90 %	1 351 500	1 351 500
Summa			4 053 500	4 053 500
Varav kortfristig del			4 053 500	4 053 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 053 500 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

	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn och förutb int	76 438	0
Städning	2 081	3 000
El	10 520	2 185
Uppvärmning	25 712	26 107
Utgiftsräntor	12 565	7 859
Vatten	7 524	6 029
Renhållning	3 910	3 022
Förutbetalda avgifter/hyror	57 310	57 550
Beräknat revisionsarvode	0	12 000
Summa	196 060	117 752

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	9 000 000	9 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av avgifterna: 15% fr.o.m. 1 jan. 2025

Underskrifter

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

Stockholm

David Björelind
Ordförande

Fredrik Johansson Oviedo
Styrelseledamot

Hanna Salla Hägglöf
Styrelseledamot

Jesper Eriksson
Styrelseledamot

Klas Jangsell
Styrelseledamot

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

BoRevision
Carina Westlund Myrén
Revisor