

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Vitbetan 36 C

Org.nr 769611-9457

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01—2024-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar och noter	10
Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholm, Brf Vitbetan 36 C org.nr: 769611-9457.

Bostadsrättsföreningens ändamål är att främja medlemmarna ekonomiska intressen genom att till medlemmarna i Brf Vitbetan 36C:s fastighet upplåta lägenheter för nyttjande utan inskränkning i tiden. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastighetens byggår är 1933, 2005 skedde en genomgripande ombyggnation i samband med vilken föreningen bildades. Under första kvartalet 2006 såldes samtliga nyrenoverade lägenheter (32 stycken) och inflyttning skedde löpande. Fastigheten ägs helt av föreningen och fördelas på en byggnad med 30 st ettor, 2 stycken tvåor (på vindsetaget) samt mark med två gårdar, en framför och en bakom huset. Marken inkluderar även 3 stycken parkeringsplatser invid utfarten till Katarina Bangata som föreningen hyr ut till marknadsmässigt pris.

Nytorget Fastigheter AB har skött den ekonomiska och tekniska förvaltningen av fastigheten under verksamhetsåret. Vid årsskiftet 2024/2025 byttes förvaltare till Stockholmia. Syftet med bytet var att få ned kostnaderna samt ha samma förvaltare som portuppgång A och B i samma huskropp

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11. Sju (7) röstberättigade medlemmar närvarade vilka representerade sju lägenheter av totalt 32 i föreningen.

Under året har nio st protokollförda styrelsemöten ägt rum.

Styrelsens sammansättning 2024

Ordförande: Anton Fourie

Ledamöter: Helena Eketrapp, Åke Sandler, Ida Liszke, Caspar Hanes,

Suppleanter: Oliwia Kastman

Revisor: Matthias Vidh på Baker Tilly Mapema.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten renoverades till nyskick vid bildandet av Brf (2005) inklusive stambyte mm, varför inga större reparationer eller underhållsarbeten gjorts utöver årets åtgärder och investeringar.

Under året har filmning av rör i källaren genomförts samt relining av avloppsstammarna som hade läckage. OVK har slutförts och är godkänd.

Föreningen har under året gallrat och beskurit träd och buskar på innergårdarna på husets fram- och baksida samt planterat blommor i rabatterna.

Föreningens ekonomi

Årets resultat var efter finansiella poster under 2024 - 220 TKR (- 173 081 innan avskrivningar).

Avgiften höjdes med 10% i januari 2024 för att få en bättre balans mellan intäkter från medlemsavgifter och kostnader i form av uppvärmning, förvaltning, räntor och renhållning. Under året uppstod tyvärr läckage i rör i källaren vilket krävde en kostsam oplanerad insats.

Föreningen fortsätter att jobba med att få balans i ekonomin. Föreningen har bytt förvaltare från 2025-01-01 och räknar med att halvera förvaltningskostnaderna (från ca 200 000 till 100 000). Räntorna uppskattas bli betydligt lägre under 2025 och föreningen bevakar kontinuerligt utvecklingen för att eventuellt binda delar av lånen för att skapa trygghet och stabilitet för framtiden.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 46 (f.å 41) medlemmar. Under 2024 har 6 (f.å 5) lägenhet överlåtits.

Nyckeltal (TKR)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 294	1 568	1 039	966
Resultat efter finansiella poster	-247	-422	-220	-18
Årsavgift/ kvm upplåten bostadsrättsyta, kr	1 051	955	764	764
Årsavgift/ total intäkt	92,9%	67,7%	84,1%	90,5%
Lån/ kvm upplåten bostadsrättsyta, kr	7 169	7 169	7 169	7 169
Lån/ kvm all uthyrd och upplåten yta	7 169	7 169	7 169	7 169
Genomsnittlig skuldränta, %	4,1	3,0	1,0	0,7
Soliditet, % *	40,3	43,4	43,4	44,2
Sparande till underhåll och investeringar (SEK)	-70	11	-70	50
Räntekänslighet	6,8%	7,5%	9,4%	9,4%
Energikostnad/kvm bostadsrättsyta (SEK)	274	251	240	223

Förklaring till vissa nyckeltal

Sparande till underhåll och investeringar

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea varje enskilt år. Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker (amorteringar, sparande eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till planerat underhåll och investeringar som föreningen behöver göra, antingen genom att ha pengar på banken eller att amortera och på så sätt skapa ett låneutrymme.

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

	2024
Rörelseintäkter	1 293 568
Rörelsekostnader	-1 207 134
Finansiella poster	<u>-333 032</u>
Årets resultat	-246 598
Planerat underhåll	91 844
Avskrivningar	<u>73 508</u>
Årets sparande	-81 246
Årets sparande per kvm total yta	-71

Soliditet

Soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgifterna med om räntan på lånestocken ökar med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Räntekänsligheten beräknas genom att långfristiga skulder + kortfristig del av fastighetslån multipliceras med 1% och delas med årsavgifterna.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per total yta för varje räkenskapsår.

Belåningsgrad

Belåningsgrad beräknas som långfristig skuld i förhållande till fastighetens bokförda värde

Eget kapital	Insatser	Kapital- tillskott	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	3 415 007	3 470 830	278 094	-982 296
Disposition enligt beslut av årets föreningsstämma:				
Avsättning till yttre fond			175 000	-175 000
I anspråkstagande av yttre fond			-361 250	361 250
Årets resultat				-246 598
Belopp vid årets utgång	3 415 007	3 470 830	91 844	-1 042 644

Förslag till behandling av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står

ansamlad förlust	-796 046
årets resultat	-246 598
	-1 042 644

behandlas enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	175 000
i anspråkstagande av yttre fond	-91 844
i ny räkning överföres	-1 125 800
	-1 042 644

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

		2024-01-01	2023-01-01
	Not	<u>-2024-12-31</u>	<u>-2023-12-31</u>
Rörelseintäkter			
Hyror och avgifter	1	1 279 400	1 156 723
Övriga intäkter	2	<u>14 168</u>	<u>11 461</u>
		1 293 568	1 168 184
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-537 892	-538 680
Reparation och underhåll	4	-320 329	-487 522
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	5	-200 748	-193 289
Styrelsekostnader	6	-74 657	-52 699
Avskrivningar	7,8	<u>-73 508</u>	<u>-73 508</u>
		-1 207 134	-1 345 698
Rörelseresultat		86 434	-177 514
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		94	2 513
Räntekostnader		<u>-333 126</u>	<u>-246 804</u>
Summa resultat från finansiella poster		-333 032	-244 291
Resultat efter finansiella poster		-246 598	-421 805
Årets resultat		-246 598	-421 805

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	14 459 926	14 529 440
Fastighetsförbättringar	8	68 007	72 001
		<u>14 527 933</u>	<u>14 601 441</u>
Summa anläggningstillgångar		14 527 933	14 601 441
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		22 289	11 587
Övriga fordringar		363	50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>100 587</u>	<u>95 719</u>
		123 239	107 356
Kassa och bank		75 967	252 118
Summa omsättningstillgångar		199 206	359 474
SUMMA TILLGÅNGAR		14 727 139	14 960 915

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		3 415 007	3 415 007
Kapitaltillskott		3 470 830	3 470 830
Fond för yttre underhåll		91 844	278 094
		<u>6 977 681</u>	<u>7 163 931</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-796 046	-560 491
Årets resultat		-246 598	-421 805
		<u>-1 042 644</u>	<u>-982 296</u>
Summa eget kapital		5 935 037	6 181 635
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	<u>0</u>	<u>0</u>
		0	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	10	8 201 495	8 201 495
Leverantörsskulder		69 630	105 023
Aktuell skatteskuld		103 008	99 456
Övriga skulder		115 200	100 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>302 769</u>	<u>272 506</u>
Summa kortfristiga skulder		8 792 102	8 779 280
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 727 139	14 960 915

Kassaflödesanalys	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	86 434	-177 514
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	73 508	73 508
	159 942	-104 006
Erhållen ränta	94	2 513
Erlagd ränta	-333 126	-246 804
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-173 090	-348 297
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning av rörelsefordringar	-15 883	0
Minskning av rörelsefordringar	0	6 244
Ökning av rörelseskulder	12 822	77 272
Minskning av rörelseskulder	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-176 151	-264 781
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Försäljning av inventarier	0	0
	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upplåtelse bostadsrätter	0	0
Upptagna lån	0	0
Amortering av skuld	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	-176 151	-264 781
Likvida medel vid årets början	252 118	516 899
Likvida medel vid årets slut	75 967	252 118

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Värderingsprinciper m.m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	År	Årlig %
Fastigheten	100	1,00
Fjärrvärmecentral	30	3,33

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt föreningen stadgar ske enligt underhållsplan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Styrelse

Föreningen har inte haft några anställda, däremot har styrelsearvode utgått.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Hyror och avgifter	2024	2023
	Årsavgifter	1 201 968	1 092 660
	P-platser	51 000	54 000
	Administration andrahandsuthyrning	26 432	10 063
		<hr/> 1 279 400	<hr/> 1 156 723

Not 2 Övriga intäkter	2024	2023
Bidrag, elstöd	0	8 645
Panter och överlåtelser	12 368	1 796
Övriga intäkter	1 800	1 020
	<u>14 168</u>	<u>11 461</u>
Not 3 Driftskostnader	2024	2023
Vatten	64 091	53 011
Värme	206 275	190 962
El	43 106	43 657
Sophantering	6 700	33 324
Snöröjning	5 000	7 500
Kabel-TV	6 264	5 886
Fastighetsförsäkring	10 104	9 423
Fastighetsförvaltning	138 085	132 288
Städning	46 313	51 011
Hiss enligt avtal	5 893	5 719
Övriga avtal	6 061	5 899
	<u>537 892</u>	<u>538 680</u>
Not 4 Reparationer och underhåll	2024	2023
Fastighet	301 181	455 728
Tvättstuga	591	0
Hiss	2 050	18 605
Gård/utemiljö	16 507	13 189
	<u>320 329</u>	<u>487 522</u>
Not 5 Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	2024	2023
Fastighetsskatt	52 160	50 848
Telekommunikation	0	1 123
Datakommunikation	44 160	44 160
Revisionsarvode	29 286	28 251
Övriga förvaltningskostnader	35 218	28 887
Trivselkostnader	0	339
Administrativa kostnader	20 094	31 331
Pant- och överlåtelseavgifter	14 896	2 363
Bankkostnader	4 935	4 551
Övriga kostnader	0	1 436
	<u>200 749</u>	<u>193 289</u>

Not 6 Styrelsearvoden	2024	2023
Styrelsearvoden	58 499	40 707
Sociala avgifter	16 158	11 992
	<u>74 657</u>	<u>52 699</u>
Not 7 Byggnad och mark	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde byggnad	15 342 032	15 342 032
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>15 342 032</u>	<u>15 342 032</u>
Ingående avskrivningar	-812 592	-743 078
Årets avskrivningar	-69 514	-69 514
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-882 106</u>	<u>-812 592</u>
Utgående redovisat värde	14 459 926	14 529 440
Redovisat värde byggnader	6 069 250	6 138 764
Redovisat värde mark	8 390 676	8 390 676
	<u>14 459 926</u>	<u>14 529 440</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde för föreningens fastighet	63 000 000	63 000 000
varav byggnad	28 000 000	28 000 000
varav mark	35 000 000	35 000 000
Not 8 Fastighetsförbättringar	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	119 929	119 929
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>119 929</u>	<u>119 929</u>
Ingående avskrivningar	-47 928	-43 934
Årets avskrivningar	-3 994	-3 994
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-51 922</u>	<u>-47 928</u>
Utgående redovisat värde	68 007	72 001
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	1 704	1 586
Kabel-TV/Bredband	5 271	5 246
Vidarefakturerade kostnader till grannföreningar	93 612	88 887
	<u>100 587</u>	<u>95 719</u>

Not 10 Långfristiga skulder			2024-12-31	2023-12-31
	Räntesats	Villkorsändring		
SEB	3,00 %	2025-03-28	2 673 103	2 673 103
SEB	2,96 %	2025-05-28	2 561 143	2 561 143
SEB	3,00 %	2025-03-28	2 267 249	2 267 249
SEB	3,00 %	2025-03-28	450 000	450 000
SEB	3,00 %	2025-07-28	250 000	250 000
			<u>8 201 495</u>	<u>8 201 495</u>
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			<u>-8 201 495</u>	<u>-8 201 495</u>
			0	0
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter			58 506	57 470
Räntekostnader			9 246	8 988
Vatten			17 191	13 963
Värme			80 106	83 523
EI			4 512	4 538
Sopor			26 800	20 100
Revisionsarvode			28 000	23 000
Styrelsearvode 2023			74 658	52 700
Övriga kostnader			3 750	8 224
			<u>302 769</u>	<u>272 506</u>
Not 12 Ställda säkerheter			2024-12-31	2023-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar				
Fastighetsinteckningar			<u>8 400 000</u>	<u>8 400 000</u>
			8 400 000	8 400 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Kortfristiga skulder till kreditinstitut 8 201 495 kr avser fastighetslån som förfaller under år 2025. Styrelsen ämnar då att omförhandla lånen.

Stockholm den 2025- -

Anton Fourie
Ordförande

Helena Ekestrapp

Caspar Hanes

Ida Liszke

Åke Sandler

Min revisionsberättelse har avgivits 2025-

Matthias Vidh
Godkänd revisor FAR