

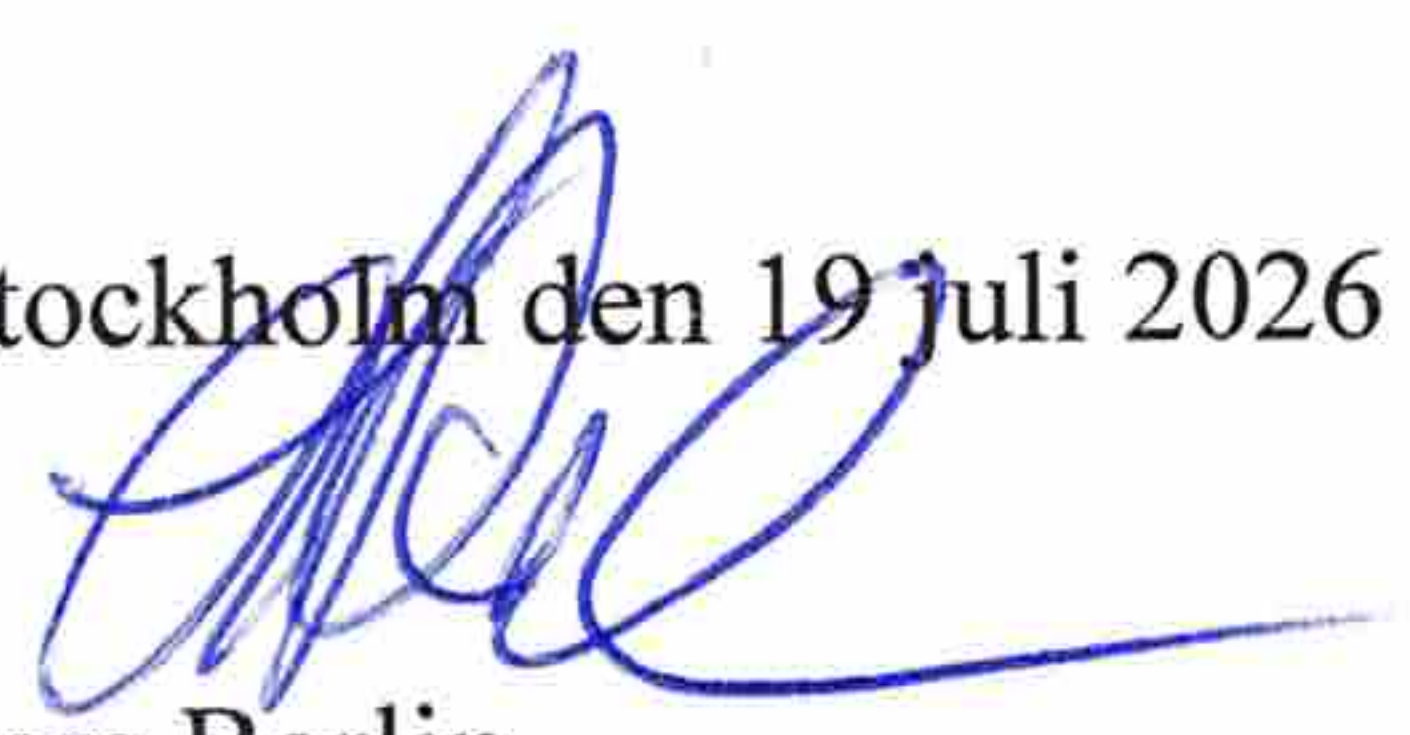
Årsredovisning
för
BRF Västmannagatan 61 i Stockholm
769629-6974

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 17 juni 2026. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 19 juli 2026



Lars Berlin

Styrelsen för BRF Västmannagatan 61 i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till lägenhet. Föreningen är ett privtbostadsföretag och föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har del i gemensamhetsanläggningar med Snöklockan 12.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun i Stockholms län.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lars Berlin	Ordförande
Robert Berlin	Suppleant
Carl Skarborg	Ledamot
Martin Odenbrand	Ledamot
Sara Jaktman	Ledamot

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av två ledamöter i förening.

Ordinarie revisorer

Namn
Ivan Fialdini

Bostäder

Antal	Typ	Total yta
19	Lägenheter	1 608 kvm
	Mark	1 199 kvm

Förvaltning

För ekonomisk redovisning och administration har anlitats Daghammar Företagssupport AB. Jyri Kalliokoski sköter mindre löpande underhåll och mindre reparationer i fastigheten.

4

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If skadeförsäkringar AB.

Fastighetsbeteckning

Snöklockan 5, Gustav Vasa församling.

Löpande underhåll

Föreningen har uppdaterat underhållsplanen i förhållande till den ursprungliga ekonomiska planen.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft 4 (9) st protokollförda sammanträden.

Föreningen har 22 (20) st medlemmar.

Under året genomfördes 2 (2) överlåtelser.

Avtal

Fastigheten har indragen fiber i alla lägenheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fönsterrenovering har slutförts och samtliga fönster i fastigheten är renoverade. En pump har installerats för att höja vattentrycket på de översta våningsplanen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	562	545	536	487
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 241	3 774	3 774	3 774
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 399	3 915	3 915	3 915
Sparande per kvm (kr/kvm)	204	21	9	95
Räntekänslighet (%)	7,8	7,2	7,3	8,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	233	228	212	202
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84,0	84,0	84,0	84,0

Upplysning vid förlust

Föreningens förlust motsvaras ett normalår av avskrivningarna på byggnaden. Innevarande år har framförallt slutförande av fönsterrenovering påverkat resultatet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Kapital- tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	67 732 491	4 265 494	6 251 226	-2 570 515	-522 320	75 156 376
Kapitaltillskott			-162 444			-162 444
Utnyttjat kapitaltillskott			162 444			162 444
Disposition av föregående års resultat:				-522 320	522 320	0
Avsättn fond yttre underhåll				-182 526		-182 526
Årets resultat					-630 828	-630 828
Belopp vid årets utgång	67 732 491	4 265 494	6 251 226	-3 275 361	-630 828	74 343 022

63

Förslag till behandling av ansamlad förlust
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 275 361
årets förlust	-630 828
	-3 906 189

behandlas så att	186 177
avsättning till yttre underhållsfond	-4 092 366
i ny räkning överföres	-3 906 189

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

↗

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 041 802	1 010 334
Övriga intäkter		2 940	625
Summa rörelseintäkter		1 044 742	1 010 959
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader och övriga	3	-1 019 279	-895 892
Personalkostnader		-54 218	-44 432
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-343 283	-316 642
Summa rörelsekostnader		-1 416 780	-1 256 966
Rörelseresultat		-372 038	-246 007
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 669	37 403
Räntekostnader och liknande resultatposter		-266 460	-313 716
Summa finansiella poster		-258 791	-276 313
Resultat efter finansiella poster		-630 829	-522 320
Resultat före skatt		-630 829	-522 320
Årets resultat		-630 828	-522 320

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	80 801 628	81 086 588
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		80 801 628	81 086 588
Summa anläggningstillgångar		80 801 628	81 086 588
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		88 503	85 997
Övriga fordringar		29 960	30 744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 305	56 424
Summa kortfristiga fordringar		181 768	173 165
Kassa och bank		692 971	941 097
Summa omsättningstillgångar		874 739	1 114 262
SUMMA TILLGÅNGAR		81 676 367	82 200 850

↗

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 732 491	67 732 491
Uppåtelseavgifter		4 265 494	4 265 494
Kapitaltillskott		6 251 226	6 251 226
Fond för yttre underhåll	6	0	0
Summa bundet eget kapital		78 249 211	78 249 211
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-3 275 361	-2 570 515
Årets resultat		-630 828	-522 320
Summa fritt eget kapital		-3 906 189	-3 092 835
Summa eget kapital		74 343 022	75 156 376
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	6 819 012	6 069 012
Summa långfristiga skulder		6 819 012	6 069 012
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		94 815	555 984
Övriga skulder		64 866	62 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		354 652	357 086
Summa kortfristiga skulder		514 333	975 462
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 676 367	82 200 850

89

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-630 828	-522 320
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		343 283	316 642
Betald skatt		2 908	666
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-284 637	-205 012
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-2 506	3 358
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 439	-2 886
Förändring av leverantörsskulder		-461 169	555 984
Förändring av kortfristiga skulder		-2 526	-478 727
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-757 277	-127 283
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-240 848	-459 982
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-240 848	-459 982
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		750 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		750 000	0
Årets kassaflöde		-248 125	-587 265
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		941 097	1 528 362
Likvida medel vid årets slut		692 972	941 097

67

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition, för närvarande 186 177 kr (182 526 kr) för helt år.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1%
-----------	----

Skatter

Eftersom föreningens medlemmar disponerar mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

07

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	871 500	845 441
Hyror	170 304	164 894
	1 041 804	1 010 335

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	222 982	219 236
El	74 699	70 957
Vatten och avlopp	74 535	76 654
Avfall	57 361	62 194
Reparation och underhåll	617 099	402 994
Gården trädgård	0	0
Entrématta	9 114	13 510
Comhem/Open infra	8 522	8 472
Fastighetsavgift	32 756	30 969
Fastighetsförsäkring	61 511	59 109
Redovisningstjänster	43 461	43 827
Fastighetsservice	38 101	44 299
Trappstädning/portvakt	54 218	44 432
Snöröjning	6 812	12 468
Bankkostnader	1 240	1 240
Övriga förvaltningskostnader	382	0
Konsultkostnader	11 550	28 909
Revisor	0	0
	1 314 343	1 119 270

Posten reparation och underhåll har delvis 182 526 kr (178 947 kr) bokförts mot yttre reparationsfonden och påverkar således ej resultatet.

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	83 271 214	82 498 986
Inköp	58 323	772 228
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 329 537	83 271 214
Ingående avskrivningar	-2 184 626	-1 867 984
Årets avskrivningar	-343 283	-316 642
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 527 909	-2 184 626
Utgående redovisat värde	80 801 628	81 086 588
Bokfört värde byggnader	28 933 038	29 217 998
Bokfört värde mark	51 868 590	51 868 590
	80 801 628	81 086 588

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 000	27 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 000	27 000
Ingående avskrivningar	-27 000	-27 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 000	-27 000
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Reparationer	-182 526	-178 947
Årets avsättningar enligt stadgar	182 526	178 947
	0	0

69

Not 7 Skulder till kreditinstitut
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Sparbanken i Enköping	3 034 506	3 034 506
Sparbanken i Enköping	3 034 506	3 034 506
Sparbanken i Enköping	750 000	0
	6 819 012	6 069 012

Not 8 Ställda panter

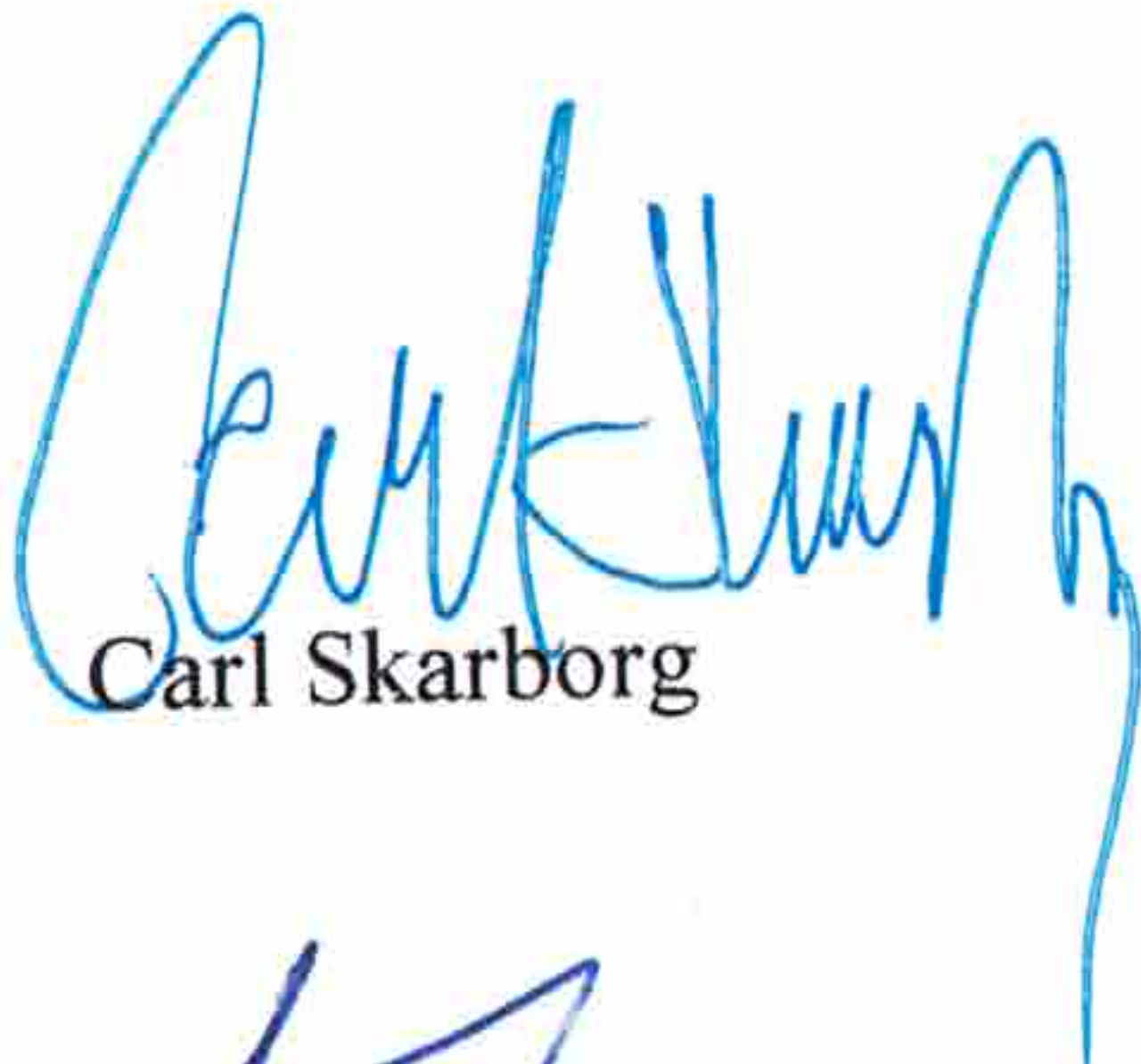
	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000
	15 000 000	15 000 000

Årsredovisningen beslutades den 14 maj 2026

Stockholm


Lars Berlin
Ordförande


Martin Odenbrand


Carl Skarborg


Sara Jaktman

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats


Ivan Fialdini
Revisor

Revisionsberättelse

Till medlemmar i Brf Västmannagatan 61 i Stockholm

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Västmannagatan 61 i Stockholm för räkenskapsåret 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon medlem av styrelsen är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens medlemmar har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

Stockholm den 30 maj 2026



Ivan Fialdini

Revisor