

Årsredovisning BF nr 3 upa



Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att förvalta fastigheten och där bereda bostäder och lokaler för sina medlemmar.

Grundfakta

Bostadsföreningen bildades 1879. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning Komedianten 7. Marken innehas med äganderätt.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning: Fjärrvärme.

Yta: Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 974 kvm varav 1 912 kvm utgör lägenhetsyta och 62 kvm lokalyta som ingår i lägenhet nummer 4.

Föreningen har upprättat en underhållsplan för åren 2025-2026.

Lägenhetsindelning

1 rok	2 rok	3 rok
15	10	13

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts under perioden 2014 - 2024.

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Tillsyn enligt Miljöbalken	2014
Renovering av hiss	2015
Ny torktumlare	2015
Barnvagnsförråd på innergård	2016
Renovering tvättstuga	2017
Byte cirkulationspump	2017
Underhåll hängrännor	2017
Byte av stuprännor	2018
Renovering tak	2019
Renovering av fönster	2019
Relining, byte av rör i källaren	2022
Byte av värmepump	2023

Förvaltning

Styrelsen sköter ekonomisk förvaltning samt teknisk förvaltning.

Övriga avtal

Fastighetsstädning	Markos Städ
Hisservice	Otis AB
Avfallshantering	SUEZ Recycling
Hushållssopor	Stockholm Vatten och Avfall
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
El	Fortum, Ellevio
Skadebekämpning	Anticimex
Kabel TV och Bredband	Tele2 Sverige AB
Redovisning	Verbena AB
Värmepump	Energisparkonsult Paul Albertsson AB

Medlemmar

Antalet lägenheter är 38 stycken.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 7 st överlåtit.

Lägenhet nr: 6	Från: Tyra Strandberg	Till: Oscar Siberg
Lägenhet nr: 11	Från: Jean-Noel Lacoste	Till: Franca Rossander
Lägenhet nr: 18	Från: Susanne Feinbaum	Till: Caroline & Johan Lemos
Lägenhet nr: 19+20	Från: Daniel & Louise Levin	Till: Johan Elam
Lägenhet nr: 26	Från: Pia Norbro	Till: Alexander Boman
Lägenhet nr: 37	Från: Mathilde Klingspor	Till: Cecilia Falk

Föreningens policy gällande andrahandsuthyrning är:

Beviljas för två år i taget enligt gängse rekommendationer.

Överlåtelse- och pantsättning tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift debiteras köpare.

Styrelsen

Nils Ludvig Kulling	Ordförande
Emma Skeppstrand	Sekreterare
Niklas Bethke	Ledamot
Sara Skeppstrand	Kassör
Tyra Strandberg	Ledamot
Daniel Karlsson	Suppleant
Franka Rossander	Suppleant

Styrelsen har haft åtta protokollförda möten samt underhandskontakt.

Revisor

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-17.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten.

Endast löpande förvaltningsåtgärder har utförts under året.
Under vintern 2025 har den ena hissen renoverats.

Föreningens ekonomi

Nyckeltal, tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/kvm	574	555	478	455	455
Elkostnad/kvm	13	15	43	41	22
Uppvärmning/kvm	203	185	168	177	121
Vattenkostnad/kvm	51	41	33	31	38
Energikostnad/kvm	268	241	244		
Skuldsättning/kvm	505	1187	1187		
Sparande/kvm	33	82	-43		
Räntekänslighet	0,88	2,14	2,49		
Årsavgift/tot intäkter	91%	85%	90%		

Bostadsrättsytan uppgår till 1979,5 vilket skiljer sig något från taxeringsbeskedet 1974 kvm.

Föreningens totala taxeringsvärde 31 december 2024 uppgick till 107 189 000 kr, varav mark 80 361 000 och byggnad 26 828 000 och fördelas enligt medlemmarnas andel i föreningen.

Årets förlust på 118 118 kr beror på ökade taxebundna kostnader.

Eget kapital

	Ingående balans	Resultat behandling	Årets resultat	Utgående balans
Inbetalda insatser	178 774			178 774
Fond för yttre underhåll	321 567			321 567
Upplåtelseavgifter	1 682 316			1 682 316
Balanserat resultat	-1 177 883	-491 080		-1 668 963
Redovisat resultat	-491 080	491 080	-118 118	-118 118
Totalt	513 694	0	-118 118	395 576

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	-118 118
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 668 963
Summa balanserad förlust	-1 787 081

Styrelsen förslår följande disposition:

Till fond för yttre underhåll avsätts	-321 567
Utnyttjande av fond för yttre underhåll	0
Att i ny räkning överförs	-2 108 648

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat och balansräkning.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<u>Rörelsens intäkter</u>			
Avgifter m m	1	1 245 809	1 286 468
<u>Rörelsens kostnader</u>			
Drift	3	-952 800	-819 058
Underhåll	4	-210 860	-722 596
Övriga externa kostnader	5	-136 115	-129 507
Avskrivningar av materiella tillgångar	2	-8 190	-8 190
Summa rörelsens kostnader		-1 307 965	-1 679 351
Rörelseresultat		-62 156	-392 883
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkt		5 531	744
Räntekostnader		-61 493	-98 941
		-55 962	-98 197
Året resultat		-118 118	-491 080

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	<u>1 039 237</u>	<u>1 047 427</u>
		1 039 237	1 047 427
Finansiella anläggningstillgångar		<u>2 400</u>	<u>2 400</u>
		2 400	2 400
Summa anläggningstillgångar		1 041 637	1 049 827
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordran avgifter		53 125	47 650
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>44 332</u>	<u>35 692</u>
		97 457	83 342
Kassa och bank		499 394	1 956 659
Summa omsättningstillgångar		596 851	2 040 001
SUMMA TILLGÅNGAR		1 638 488	3 089 828

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital			
Inbetalda insatser		178 774	178 774
Fond för yttre underhåll		321 567	321 567
Upplåtelseavgifter		1 682 316	1 682 316
		<u>2 182 657</u>	<u>2 182 657</u>
Balanserad förlust			
Balanserat resultat		-1 668 963	-1 177 883
Årets resultat		-118 118	-491 080
		<u>-1 787 081</u>	<u>-1 668 963</u>
Summa eget kapital		395 576	513 694
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	6	1 000 000	2 350 000
Övriga skulder		93 384	111 029
Upplupna kostnader	7	149 528	115 105
Summa kortfristiga skulder		1 242 912	2 576 134
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 638 488	3 089 828

KASSAFLÖDESANALYS

Kronor	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Resultat efter finansiella poster	-118 118	-491 080
Återföring av avskrivningar	8 190	8 190
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-109 928	-482 890
Ökning/minskning rörelsefordringar	-14 115	38 479
Ökning/minskning rörelseskulder	16 778	-571 357
Förändring av rörelsekapital	2 663	-532 878
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-107 265	-1 015 768
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Återbetalda lån	-1 350 000	0
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 350 000	0
Årets kassaflöde	-1 457 265	-1 015 768
Livida medel vid periodens början	1 956 659	2 972 427
Likvida medel vid årets slut	499 394	1 956 659

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning för mindre företag (K2).

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta och tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde där ej annat angivits i nedanstående noter.

Avskrivningsprinciper och anläggningstillgångar

Avskrivningar av byggnad motsvarande 2% av byggnadens anskaffningsvärde har gjorts under året.

Beräkningsgrund för avsättning till fond för yttre underhåll

Till fond för yttre underhåll avsätts årligen belopp motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

	2024-01-01	2023-01-01
Not 1 Avgifter mm.	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 136 560	1 099 503
Hysesintäkter	97 640	96 988
Övriga rörelseintäkter	11 609	89 977
Summa nettoomsättning	1 245 809	1 286 468

Not 2 Byggnader och Mark	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets början	1 137 517	1 137 517
Ackumulerade anskaffningsvärden	1 137 517	1 137 517
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
Vid årets början	-90 090	-81 900
Årets avskrivning	-8 190	-8 190
Ackumulerade avskrivningar	-98 280	-90 090
Redovisat värde vid årets slut	1 039 237	1 047 427
Taxeringsvärde byggnader:	107 189 000	107 189 000

Anskaffningsvärdet för marken uppgår till 728 011 och anskaffningsvärdet för byggnaden till 409 506.

	2024-01-01	2023-01-01
Not 3 Drift	2024-12-31	2023-12-31
Elavgifter	25 738	29 364
Bränsle (värme)	402 489	365 821
Vatten och avlopp	101 617	81 296
Städkostnad	52 625	52 000
Soptömning	144 417	112 362
Kabel TV	35 688	34 002
Övriga fastighetskostnader (bl a. jour)	32 807	4 738
Fastighetsförsäkring	70 929	59 863
Fastighetsavgift	64 600	57 722
Statlig fastighetsskatt	21 890	21 890
Summa drift	952 800	819 058

	2024-01-01	2023-01-01
Not 4 Underhåll	2024-12-31	2023-12-31
Reparation och underhåll	3 989	28 850
Planerat underhåll	174 369	644 600
Hisskötsel	32 502	49 146
Summa underhåll	210 860	722 596

	2024-01-01	2023-01-01
Not 5 Övriga externa kostnader	2024-12-31	2023-12-31
Övriga administrativa kostnader	57 079	52 174
Bokföringskostnader	47 500	47 500
Bankkostnader	1 892	1 944
Revisionsuppdrag	29 644	27 889
Summa externa kostnader	136 115	129 507

Not 6 Kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
Skuld till Stadshypotek	1 000 000	2 350 000
Redovisat värde vid årets slut	1 000 000	2 350 000
Lånet löper med rörlig ränta med 90 dagars villkorsperiod och är amorteringsfritt. Per 31/12 2024 var räntan 4,21 %		

Not 7 Upplupna kostnader	2024-12-31	2023-12-31
Vatten	16 955	13 585
Värme	54 026	53 627
El	2 528	5 359
Sophämtning	24 752	19 329
Övrigt	30 000	3 205
Revisor	20 000	20 000
Summa upplupna kostnader	148 261	115 105

Not 8 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar om totalt	2 350 000	2 350 000

Panter och jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar.

Underskrifter

Stockholm den / 2025

Nils Ludvig Kulling
Ordförande

Sara Skeppstrand

Niklas Bethke

Emma Skeppstrand

Tyra Strandberg

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2025