

ÅRSREDOVISNING FÖR

BOSTADSFÖRENINGEN ÅNGPANNAN NR 7 upa

Styrelsen för Bostadsföreningen Ångpannan nr 7 upa får härmed lämna följande redovisning för föreningens 101:e verksamhetsår 2025-01-01 - 2025-12-31.

Föreningens adress är Långholmsgatan 16 nb, 117 33 STOCKHOLM.
Föreningens fastighet har ett taxeringsvärde på 123.474.000 kr.
Föreningens organisationsnummer är 702002-6329 och är ett privatbostadsföretag.
Föreningen har 54 medlemmar och 2 lokalhyresgäster.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Tarja Raita
Anton Fridh
Nathalie Landin

ordförande, vald till årsmötet 2026
kassör, vald till årsmötet 2027
sekreterare, vald till årsmötet 2027

Suppleant

Sofie Friberg

vald till årsmötet 2026

Arvode har utgått till styrelsen med 117.600 kr (100.000 kr).

Revisorer

Ulrika Ekström
Fredrik Stohm Kronfeld

Revisorssuppleant

Filip Jonson

Sammanträden

Ordinarie årssammanträde hölls den 29 april 2025 med 16 medlemmar närvarande och 2 fullmakter.

Styrelsen har sammanträtt månadsvis, alla möten har protokollförts.

Händelser under året

11 andelar/lägenheter har bytt innehavare under året.
1 lägenhet är uthyrd i andra hand.

Styrelsen har deltagit i digitala informationsmöten hos Fastighetsägarna en gång och en gång hos Bostadsrätterna och 2 gånger hos Bostadsrättsforum.

Både vår- och höststädning har genomförts med många deltagare.

NYCKELTAL

2025

2024

1. Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	885 kr	806 kr
2. Skuldsättning/ kvm totalyta	2.187 kr	2.187 kr
3. Sparande/ kvm totalyta	296 kr	188 kr
4. Räntekänslighet	2,57 %	2,83 %
5. Energikostnad/ kvm totalyta	275 kr	275 kr
6. Skuldsättning/ kvm bostadsrättsyta	2.276 kr	2.276 kr
7. Årsavgifts andel av alla intäkter	88%	88 %

Kommande händelser under 2026

Ventilationsåtgärder och OVK.

Målning av trapphusen.

Målning av fasaden mot gatan.

Spolning av avloppsstammarna.

Förbättring av rutinerna för fastighetsägarens (= vår) egenkontroll.

Reparation av värmekablarna på taket på gårdssidan.

Fastigheten

Friköpt tomt med yta på 1019 kvm.

Har en golvyta på 3168 kvm uppdelat i 3044 kvm för bostäder och 124 kvm för lokaler.

Bostäderna: 1:or 24 st, 2:or 17 st, 3:or 10 st och 4:or 4 st, sammanlagt 54 st.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetsskötsel och underhåll

Trappstädningen utförs av företaget Andersson & Johansson Efterträdare AB.

Fastighetsskötsel utförs av Adfingo Fastighetsservice AB som gör kontrollrundor i fastigheten veckovis samt utför reparationer och arbeten enligt beställning.

Vi har beredskapsavtal med Dimson AB om snöskottning på taket.

TE AF AL

Åtgärd	Utfört	Normal intervall
Tak, omläggning	1998	50 – 70 år
Målning av plåttak	1998	10 år
Målning av hängrännor, stuprör	1998	7 – 12 år
Fasad, puts	1995	30 år
Fasad, målning	1995	14 – 20 år
Nedre del, målning	2022	
Nedre del mot innergården	2018	
Fönster och dörrar utvändigt:		
Byte av fönster, karmar och glas	1945	
Målning, trä	1985	5 – 12 år
Byte fönsterbleck		30 – 35 år
Trapphusfönster	1999	
Trapphus: ytterfönsterrenovering	2009	
Installation av innerfönster i trapphus	1999	
Installation av tilläggfönster i lägenheterna	1986	
Trapphus: målning	1999	12 – 15 år
Entrédörrar	1999/2020	
Byte av lås	1999 – 2000	20 – 25 år
Fjärrvärmecentral	2024	25 år
Varmvattenväxlare	2024	15 – 20 år
Pumpar, expansionskärl	2024/2017	20 år
Radiatorer	1948	50 – 80 år
Hissanläggning, byte	2004	30 år
Renovering av hisskorg		10 år
Byte av lina (besiktigas varje år)	2006	5 år
Badrumsstammar	2003 – 2004	40 – 60 år
Köksstammar	1980 – 1985	50 år
Rensning av avloppsstammar	2016	10 år
Elsystem, byte av stigare	2003	30 – 35 år
Kabel-TV/Bredband	1990/2011	15 år
Tvättstugeutrustning	2015, 2021, 2023	10 – 12 år
Värmekablar på taket	2025	10 – 20 år
Taksäkerhet uppdaterats	2017/2023	
Isolering av husgrunden mot gården	2018	50 år
Dränering och markbeläggning på gården	2018	
Renovering av altanerna på plan 6	2024	

AFN

Förslag till disposition

Till stämmans förfogande står en balanserad förlust på 5.547.690 kr samt årets resultat/vinst 275.895 kr. Styrelsen föreslår att ansamlad förlust på 5.271.795 kr balanseras i ny räkning.

Resultatet av årets verksamhet samt föreningens ekonomiska ställning 2025-12-31 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med därtill följande noter.

Stockholm den 28 februari 2026



Tarja Raita
Ordförande



Anton Fridh
Kassör



Nathalie Landin
Sekreterare

Resultatrapport

Kronor Uppställning enligt BFL Preliminär Datum: 250101-251231 Senaste vernr: 361

	Tot fg år	Ack
Intäkter		
Rörelsens sidointäkter		
3691 Hyror Q1	81 408	92 279
3692 Hyror Q2	81 408	78 558
3693 Hyror Q3	81 408	85 461
3694 Hyror Q4	81 408	85 461
S:a Rörelsens sidointäkter	325 632	341 759
Övriga rörelseintäkter		
3911 Medlemsavgifter	-12 908	-13 252
3913 Medlemsavgifter Q1	624 950	688 758
3914 Medlemsavgifter Q2	607 524	663 002
3915 Medlemsavgifter Q3	628 774	673 618
3916 Medlemsavgifter Q4	604 943	681 617
3921 Överlåtelseavgifter	8 598	17 640
3990 Övr ersättn och intäkter	4 011	11 508
S:a Övriga rörelseintäkter	2 465 892	2 722 891
Erhållna bidrag		
3985 Avgiftsreducering	-2 750	-5 000
S:a Erhållna bidrag	-2 750	-5 000
S:a Intäkter	2 788 774	3 059 650
Bruttovinst	2 788 774	3 059 650
Personalkostnader		
7510 Arbetsgivaravgifter	-31 531	-32 046
S:a Personalkostnader	-31 531	-32 046
Övriga kostnader		
5060 Renhållning/sopor	-46 138	-49 645
5120 Fastighetens el	-114 942	-96 112
5130 Värme	-639 477	-642 610
5160 Renhållning grovsopor	-72 768	-42 745
5170 Rep och underhåll fastighet	-238 841	-275 736
5192 Försäkringsprem fastighet	-78 371	-81 554
5199 Trädgård	-1 447	-4 837
5380 Vatten	-117 307	-131 818
5410 Förbrukningsinventarier	-26 147	-11 115
5460 Förbrukningsmaterial	-6 858	250
5461 Elmaterial	-325	0
5490 Köpta tjänster fastighet	-43 630	-53 116
5495 Köpta tjänster: städning	-109 606	-107 410
5500 Reparation och underhåll	-1 645 905	-8 900
5510 Hisskostnader	-44 557	-43 063
6110 Kontorsmaterial	-4 961	-1 718
6211 Telefon	-15 787	-6 372
6250 Porto	-180	0
6410 Styrelsearvode som inte är lön	-100 000	-117 600
6420 Revisionsarvode	-2 000	-2 000
6480 Fastighetsägarna	-5 681	-5 773
6490 Övr förvaltningskostnader	-6 615	-12 906
6550 Konsultarvoden	-555 752	-204 139
6570 Bankkostnader	-2 190	-2 190
6971 Kabel TV Telia	-136 435	-136 352
S:a Övriga kostnader	-4 015 920	-2 037 461
Resultat före avskrivningar	-1 258 677	990 142
Avskrivningar		
7816 Avskrivning stambyte	-231 067	-231 067
7820 Avskrivning byggnader	-135 660	-135 660
7822 Avskrivn byggnadsinv	-47 615	-9 650
7832 Avskrivn inventarier	-18 352	-18 831
S:a Avskrivningar	-432 694	-395 208
Resultat efter avskrivningar	-1 691 371	594 934
Finansiella intäkter		
8300 Ränteintäkter	34 416	13 636
8310 Ränteintäkter från omsättningstillgångar	0	0
8390 Övr finansiella intäkter	9 159	9 374

1 FAK
te

Resultatrapport

Uppställning enligt BFL

Preliminär

Datum: 250101-251231

Kronor

Senaste ver nr: 361

	<i>Tot fg år</i>	<i>Ack</i>
S:a Finansiella intäkter	43 575	23 011
Finansiella kostnader		
8400 Räntekostnader	-263 849	-212 490
S:a Finansiella kostnader	-263 849	-212 490
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	-1 911 645	405 455
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-1 911 645	405 455
Resultat före skatt	-1 911 645	405 455
Skatt		
8910 Årets skattekostnad	-127 138	-129 560
S:a Skatt	-127 138	-129 560
Nettoresultat	-2 038 783	275 895
8999 Redovisat resultat	2 038 783	0

Balansrapport

Kronor

Uppställning enligt BFL
Preliminär
Datum: 250101-251231

Senaste verum: 361

	<i>Ing balans</i>	<i>Perioden</i>	<i>Utg balans</i>
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar 1			
1920 Plusgiro	910 574	-45 944	864 630
1930 Checkräkningskonto	1 082 433	448 925	1 531 358
1510 Medlemsfordringar	281 859	207 881	489 740
1740 Förutbet kostnader & upplupna intäkter	88 531	-82 691	5 840
1630 Skattekonto	5 108	-3 175	1 933
S:a Omsättningstillgångar 1	2 368 505	524 996	2 893 501
Anläggningstillgångar			
1212 Byggnadsinventarier	0	86 850	86 850
1213 Stambyte badrum/elstigar	2 114 667	-231 067	1 883 600
1220 Inventarier	98 659	75 794	174 453
1221 Renovering tvättstuga	-8 638	13 954	5 316
1110 Byggnader	1 688 801	-50 346	1 638 455
1111 Balkonger	936 809	-31 227	905 582
1112 Innergård, husgrund	2 325 750	-54 087	2 271 663
1150 Insats SBC	3 500	0	3 500
S:a Anläggningstillgångar	7 159 548	-190 129	6 969 419
S:A TILLGÅNGAR	9 528 053	334 867	9 862 920
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Skulder			
Kortfristiga skulder			
2970 Förutbetalda Medlemsavgifter & Hyror	-616 720	-54 212	-670 932
2710 Personalens preliminärskatt	-15 653	8 492	-7 161
S:a Kortfristiga skulder	-632 373	-45 720	-678 093
Långfristiga skulder			
2399 Övr långfristiga skulder	-6 929 625	0	-6 929 625
S:a Långfristiga skulder	-6 929 625	0	-6 929 625
S:a Skulder	-7 561 998	-45 720	-7 607 718
Eget kapital			
2083 Inbetalda insatser	-615 841	0	-615 841
2084 Upplåtelseavgift	-5 764 400	0	-5 764 400
2085 Uppskrivningsfond	-968 036	31 227	-936 809
2086 Reservfond	-40 000	0	-40 000
2087 Balkongfond	-125 468	-13 252	-138 720
2091 Balanserad vinst/förlust	3 508 907	2 007 556	5 516 463
2099 Redovisat resultat	2 038 783	-2 038 783	0
S:a Eget kapital	-1 966 055	-13 252	-1 979 307
S:A SKULDER OCH EGET KAPITAL	-9 528 053	-58 972	-9 587 025
BERÄKNAT RESULTAT	0	275 895	275 895

AF/M
JR

Noter till bokslutet 2025

I årsavgiften igår värme, vatten, avlopp, bredband och tv-"start"-paket (Telia), kabel-tv, tvättstuga, bastu.

Netto-omsättning med årsavgifter och hyror:	2.705.587 kr (2.466.191 kr)
	<u>341.759 kr (325.632 kr)</u>
	3.047.346 kr (2.791.823 kr)

Konto 5170

Reparation och underhåll fastighet inkluderar bl a

- Sk säkerhetsrundorna	3.883,- (3.825 kr)/mån
- Klottersanering	10.969,- (21.656,-)

Konto 5490

Köpta tjänster inkluderar bl a

- snöskotningsavtal	4.325,- (4.134,-)
- avtorkningsmattorna	1.273,- (568,-)/mån
- snöskotningsavtal	4.134,- (4.134,-)
- Anticimex råttgiljotin	28.198,- (26.431,-)

Konton 7816-7832

Avskrivning görs för tvättstugan, för stambytet, för värmekablarna, balkongerna och innergården samt byte av tätningslister med målning av fönsterbleck, ny undercentral för fjärrvärmen och dörrautomatik på Verkstadsgatan 1.

Stambytet år 2004 är upptagen för anskaffningskostnad på 6 932.000kr med avskrivning på 30 år:

Ingående värde	2.114.667,-
Avskrivning 3,33%	<u>231.067,-</u>
Utgående värde	1.883.600,-

Torktummlaren och den nya torkfläkten är upptagna till anskaffningskostnad 36.543,- och 43.188,- med avskrivning på 10 år.

Ingående värde	21.927,-	34.550,-
Avskrivning	<u>3.654,-</u>	<u>4.319,-</u>
Utgående värde	18.273,-	30.231,-

Reparation och utbyte av värmekablar i stuprännorna och stuprören är upptagen för totalkostnad på 96.500,- med avskrivning på 10 år.

TE AF 12

Ingående värde	96.500,-
<u>Avskrivning 10%</u>	<u>9.650,-</u>
Utgående värde	89.550,-

Utbytet av takstegar för säkerhet är upptaget för totalkostnad på 48.000,- med avskrivning på 10 år.

Ingående värde	38.400,-
<u>Avskrivning 10%</u>	<u>4.800,-</u>
Utgående värde	36.600,-

Balkongerna är upptagna för byggkostnaderna 1.249.079,- med avskrivning på 40 år.

Ingående värde	936.809,-
<u>Avskrivning 2,5%</u>	<u>31.227,-</u>
Utgående värde	905.582,-

Dränering på innergården samt isolering av husgrunden är upptagna för kostnad på 2.704.359,- med avskrivning på 50 år:

Ingående värde	2.325.750,-
<u>Avskrivning 2%</u>	<u>54.087,-</u>
Utgående värde	2.271.663,-

Bytet av tätningsslistor och målning av fönsterbleck är upptagna för kostnad på 286.075,- med avskrivning på 10 år:

Ingående värde	168.643,-
<u>Avskrivning 10%</u>	<u>28.608,-</u>
Utgående värde	140.035,-

Bytet av undercentralen för fjärrvärme tas upp med kostnad på 338.751,- med avskrivning på 20 år:

Ingående värde	321.813,-
<u>Avskrivning 5%</u>	<u>16.938,-</u>
Utgående värde	304.875,-

Dörrautomatik Verkstadsgatan 1 mot innergården tas upp med kostnad på 108.579,- med avskrivning på 10 år:

Ingående värde	108.579,-
<u>Avskrivning 10%</u>	<u>10.858,-</u>
Utgående värde	97.721,-

Handwritten signature and initials in blue ink.

Konto 8910

Kommunal fastighetsavgift	94.820,-
Fastighetsskatt	34.740,-

Konto 1110

Fastigheten är upptagen till anskaffningskostnad (590.000,-) med tillägg för ny-, till- och ombyggnad.

Konto 2399**Föreningens långfristiga skulder 2025 -12-31**

Långivare	Skuldbelopp	Ränta	Datum för Omförhandling	Amorterat
Swedbank Lån nr 2950033015	2.000.000,-	2,678%	3-mån bindning 2026-01-28	0,-
Swedbank Hypotek Lån nr 2757239146	2.429.625,-	2,642%	3-mån bindning 2026-02-28	0,-
Swedbank Hypotek Lån nr 2955933110	2.500.000,-	2,502%	3-mån bindning 2026-02-28	0,-
SUMMA	6.929.625,-			0,-

Handwritten signature and initials in blue ink.