

Årsredovisning

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TEGNÉR 7

716416-3607

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TEGNÉR 7 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades 1974-11-14, den ekonomiska planen registrerades 1975-01-16.

Föreningen har till syfte att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsen har under räkenskapsåret utgjorts av följande: Kassi Brahme, Lasse Linder, Jeffrey Halford, Oscar Sandberg. Firman tecknas av styrelsen.

Revisor Jan Erik Forsberg JEF Holding AB

Valberedning Adam Lundberg & Rikard Grön

Under året har styrelsen hållit fyra protokollförda sammanträden (13 februari, 23 april, 4 september och 26 november). Samt haft kontakt i frågor där, i förekommande fall, beslut har protokollförts vid påföljande styrelsemöte. Föregående ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2024.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. Varje medlem svarar själv för att teckna hemförsäkring.

Föreningen har 17 lägenheter med bostadsrätt och tre lokaler med hyresrätt, samt ett utrymme i källaren om 12 kvm som kopplingsrum för fibernät.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm AB, samt i Bostädsrätterna, Dessa anordnar bl.a. kurser öppna för medlemmar utan kostnad, Information finns också på respektive hemsida.

Föreningen är en privat bostadsrättsförening med äganderätt av tomten och ingår i en samfällighet. Föreningen har ej tagit fram en underhållsplan.

Föreningens ekonomiska ställning framgår av bifogad balans- och resultaträkning.

Föreningens säte är Stockholms Län, Stockholms Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har trapphusen i både gathuset och gårdshuset genomgått renovering, inklusive delvis ny färgsättning. Finansieringen har skett genom intäkter från tidigare försäljningar av råvindar i dessa byggnader.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början: 17 st

Tillkommande under året: 3 st

Utträden under året: 3 st

Antal medlemmar vid årets slut: 17 st

FLERÅRSÖVERSIKT

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	1 258 709	1 238 286	1 110 674	1 037 440
Resultat efter finansiella poster	-851 328	-345 058	-675 059	130 447
Soliditet %	80	80	49	45
Årsavgift kr/kvm	407	410	332	332
Belåning kr/kvm	3 173	3 192	3 346	3 346
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	302	278		
Skuldsättning (kr) per kvm upplåten med bostadsrätt	3 594	3 617		
Sparande (kr) per kvadratmeter	-477	-153		
Räntekänslighet %	8,83	8,81		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	47	48		



UPPLYSNING VID FÖRLUST

Då föreningen har god kassa påverkar årets förlust inte möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 041 670	17 503 333	982 082	-839 558	-345 058
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			233 187	-345 058	345 058
Disponerat yttre fond				-233 187	
Årets resultat					-851 328
Belopp vid årets utgång	6 041 670	17 503 333	1 215 269	-1 417 803	-851 328

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 417 803
Årets resultat	-851 328
<i>Summa</i>	<i>-2 269 131</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	233 187
Balanseras i ny räkning	-2 502 318
<i>Summa</i>	<i>-2 269 131</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Hysesintäkter	2	1 258 709	1 238 286
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 258 709	1 238 286
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 730 968	-1 206 156
Personalkostnader		-65 710	-65 710
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-69 752	-69 752
Summa rörelsekostnader		-1 866 430	-1 341 618
Rörelseresultat		-607 721	-103 332
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 390	823
Räntekostnader och liknande resultatposter		-255 997	-242 549
Summa finansiella poster		-243 607	-241 726
Resultat efter finansiella poster		-851 328	-345 058
Resultat före skatt		-851 328	-345 058
Årets resultat		-851 328	-345 058

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	27 081 683	27 128 533
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	22 902
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>27 081 683</i>	<i>27 151 435</i>
Summa anläggningstillgångar		27 081 683	27 151 435
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		9 427	26 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 952	17 483
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>28 379</i>	<i>43 939</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		839 796	1 837 670
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>839 796</i>	<i>1 837 670</i>
Summa omsättningstillgångar		868 175	1 881 609
SUMMA TILLGÅNGAR		27 949 858	29 033 044

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	6 041 670	6 041 670
Uppskrivningsfond	17 503 333	17 503 333
Fond för yttre underhåll	1 215 269	982 082
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>24 760 272</i>	<i>24 527 085</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 417 803	-839 558
Årets resultat	-851 328	-345 058
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-2 269 131</i>	<i>-1 184 616</i>
Summa eget kapital	22 491 141	23 342 469
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	477 500	2 282 500
Summa långfristiga skulder	477 500	2 282 500
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	6	4 726 375
Leverantörsskulder		59 508
Skatteskulder		5 216
Övriga skulder		–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		30 710
		432 971
Summa kortfristiga skulder	4 981 217	3 408 075
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	27 949 858	29 033 044

KASSAFLÖDESANALYS

1

2024-01-01
2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-607 721
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	
- Avskrivningar	69 752
Erhållen ränta	11 764
Erlagd ränta	255 997
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-270 208</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-1 487 535

Kassaflöde från den löpande verksamheten -1 757 743

Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	18 500
--------------------------------	--------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten 18 500

Årets kassaflöde -1 739 243

Likvida medel vid årets början	1 800 169
Likvida medel vid årets slut	60 926

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

Byggnader och mark 200

Inventarier, verktyg och installationer 5

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Not 2 Andra övriga upplysningar

I nettoomsättningen ingår medlemsavgifter från 17 fastigheter samt intäkter från 4 lokaler.

I årsavgifterna ingår värme, vatten, kabel-tv samt bredband.

Not 3	Driftkostnader	2024-12-31	2023-12-31
	Värme och vatten	449 291	401 863
	Renhållning, städning, sotning	44 317	53 308
	Reparationer och underhåll, hiss	928 281	355 633
	Fastighetsförsäkringar	38 272	34 592
	El & energi	45 603	53 461
	Bredband, telefoni, kabel-TV	56 241	49 573
	Föreningsavgifter	10 261	10 310
	Övriga kostnader	61 702	151 113
	Fastighetsskatt	97 000	96 303
	Summa	1 730 968	1 206 156

Not 4	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	10 000 000	10 000 000
	Utgående anskaffningsvärden	10 000 000	10 000 000
	Ingående avskrivningar	-374 800	-327 950
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-46 850	-46 850
	Utgående avskrivningar	-421 650	-374 800
	Ingående uppskrivningar	17 503 333	17 503 333
	Utgående uppskrivningar	17 503 333	17 503 333
	Redovisat värde	27 081 683	27 128 533

Taxeringsvärde:	Innevarande år	Föregående år
Mark	53 140 000 kr	53 140 000 kr
Byggnad	24 589 000 kr	24 589 000 kr
Totalt	77 729 000 kr	77 729 000 kr

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	114 510	114 510
	Utgående anskaffningsvärden	114 510	114 510
	Ingående avskrivningar	-91 608	-68 706
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-22 902	-22 902
	Utgående avskrivningar	-114 510	-91 608
	Redovisat värde	0	22 902

Not 6	Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster	2024-12-31	2023-12-31
	Företagets banklån som uppgår till 5 203 875 kr har delats upp på följande poster i balansräkningen.		
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Stadshypotek	477 500	1 350 000
	Amorteringsfritt lån	0	550 000
	Företagets banklån som uppgår till 5 237 500 kr har delats upp på följande poster i balansräkningen.		
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Kortfristig del av långfristig skuld	4 726 375	5 237 500

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 7	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 250 000	5 250 000
	Summa ställda säkerheter	5 250 000	5 250 000

Not 8	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
-------	---

Gathusets entréport har under en längre tid varit i dåligt skick och är i behov av utbyte. En ny port, som bättre harmonierar med fastighetens tidsenliga stil, planeras att installeras under 2025. Även det kommer kunna finansieras av intäkterna från tidigare försäljningar av råvindar.

Föreningen har from 20250101 anlitat NABO för att ansvara för den löpande ekonomiska förvaltningen. Arbetet med övergången till NABO strartades under hösten 2024. NABO kommer bland annat att administrera betalningarna av medlemsavgifterna. I samband med övergången till NABO ändras betalningsfrekvensen för medlemsavgiften från kvartalsvis till månadsvis.

UNDERSKRIFTER

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Kassi Brahme

Jeffrey Halford

Oscar Sandberg

Lars Linder

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jan-Erik Forsberg
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2025 21:59

SENT BY OWNER:

Anette Wahlstroh · 16.05.2025 12:39

DOCUMENT ID:

SyQZ89N-gx

ENVELOPE ID:

r1f-854blg-SyQZ89N-gx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Slutlig.pdf

10 pages

SHA-512:

7962762f00b513cecd503c8a84d8a8a7cb9046a4aabced
204f3e056739ccf1c889a6238dcafeb8c874e0ea1dfdf49
248ccde79a338626b6207fb18054dde087b

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KASSI BRAHME kassi.brahme@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 17:13 16.05.2025 15:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/02/21) IP: 104.28.31.63
2. LARS LINDER sueellen.ab@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 17:55 16.05.2025 17:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/02/28) IP: 90.129.220.8
3. Jeffrey Peter Halford jeffhalford70@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 18:00 16.05.2025 17:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/10/29) IP: 85.230.97.36
4. Karl Oscar Göran Sandberg osc.sandberg@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 21:57 16.05.2025 21:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/03/23) IP: 85.230.56.196
5. Jan Erik Forsberg jef@jefholding.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 21:59 16.05.2025 21:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/02/26) IP: 82.209.140.17

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed