

Årsredovisning för

Brf Ångpannan 12

702002-6337

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ångpannan 12 (702002-6337), med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Styrelse

Ulf Yngvesson	Ordförande
Arvid Fornander	Sekreterare
Jens Bjurman	Ledamot
Tove Grimgarn	Ledamot
Elias Ågren	Ledamot
Lena Bohman Gustavii	Suppleant
Ulf Bringle	Suppleant

Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen eller av två av dess ledamöter tillsammans.

Revisor

Martin Boström	Ordinarie revisor
Vakant (upphandlas vid behov)	Suppleant

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Save Time Ekonomikonsult AB.

Övrig förvaltning m.m.

För fastighetsskötsel och bistånd med den tekniska förvaltningen har Hutta Fastighetsförvaltning AB/Björn Höglund anlitats.

Hissen har skötts av Hissen AB och trappstädningen av Jama Service företaget AB. Boka Tvättid Sverige AB hanterar bokningen av tvättstugan. HSB Stockholms uppdrag avseende markskötsel har avslutats under året.

Föreningen har ett kollektivt bredbandsabonnemang hos Bahnhof AB och TV-tjänster levereras av Tele2 AB.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2024. Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika frågor samt har haft 8 protokollförda sammanträden.

Föreningen har 38 medlemslägenheter och antalet medlemmar är 54. Under året har lägenheterna 10, 26, 30 och 40 överlåtits. Föreningen har en hyreslokal som har varit uthyrd hela året för kontorsverksamhet.

Fastigheten

Huset byggdes 1929 och rymmer 41 bostadslägenheter, 1 657 kvm, och en lokal, 48 kvm, totalt 1 705 kvm. Föreningen äger fastigheten som är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätterna/Söderberg och Partner, för närvarande hos Folksam, med kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Föreningen saknar aktuell underhållsplan.

Ekonomi

Fastighetens taxeringsvärde är 73 630 000 kronor, varav byggnaden utgör 21 886 000 kronor och mark 51 744 000 kronor. Föreningens lån uppgår till 6 000 000 kronor, med fastigheten som säkerhet.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och har sitt säte i Stockholm.

Medlemsinformation

Under året har fyra överlåtelse skett i föreningen. Antal medlemmar vid årets ingång var 53 stycken och vid årets utgång 55 stycken.

Flerårsöversikt (kr)

	2024	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 202 287	1 138 924	1 138 935	1 151 874	1 170 331
Resultat efter finansiella poster	-665 521	-282 772	-80 151	-37 962	-148 910
Soliditet %	-24	-12			
Årsavgift*/kvm bostadsrättsyta	656	626	626	594	594
Energikostnad/kvm totalyta	273	258	248	226	
Värme/kvm totalyta	182	170	153	162	
El/kvm totalyta	36	44	53	32	
Vatten/kvm totalyta	55	44	42	32	
Sparande/kvm totalyta	-79	-170	-46	-22	
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	3 621	3 138	3 138	3 138	
Skuldsättning/kvm totalyta	3 423	2 966	2 966	2 966	
Ränta/kvm totalyta	152	135	52	37	
Årsavgifternas* andel av tot. rörelseintäkter (%)	89	88	88	84	
Räntekänslighet* (%)	5,52	5,01	5,01	5,29	

Bostadsrättsyta 1 657 kvm. Totalyta 1 753 kvm.

*) Enligt nya rekommendationer från Bokföringsnämnden (BFNAR 2023:1) ska avgift för bredband som debiteras alla medlemmar anses vara en del av årsavgiften. Någon faktiskt höjning av årsavgiften har inte skett mellan 2021 och 2022.

Upplysning vid förlust

Med bakgrund av de kraftigt ökade kostnaderna för räntor, el, vatten, sophämtning och städning, som även togs upp i årsredovisningen 2023, har styrelsen infört åtgärder för att få föreningens ekonomi i balans. Styrelsen har valt att höja månadsavgifterna i två steg under 2024, med den sista höjningen gjord i årsskiftet mot 2025. Bedömningen är att avgiftsnivån efter den sista höjningen ska räcka för att föreningens ekonomi ska vara i balans. I och med att höjningen gjordes stegvis gör föreningen dock förlust under 2024.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Balkong- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat Resultat	Årets resultat
Vid årets början	324 900	53 229	819 969	-1 525 513	-282 772
Avsättning balkongfond		7 992		-7 992	
Disposition enl årsstämmobeslut					
Årets resultat				-282 772	282 772
Avsättning yttre fond			220 890	-220 890	
Årets resultat					-665 520
Vid årets slut	324 900	61 221	1 040 859	-2 037 167	-665 520

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
Balanserat resultat	-2 037 167
Årets resultat	-665 520
Totalt	-2 702 687
Avsättning till yttre underhållsfond	220 890
Avsättning balkongfond	7 992
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-527 600
Balanseras i ny räkning	-2 403 969
Summa	-2 702 687

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, se efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 202 287	1 138 924
Övriga rörelseintäkter		19 560	39 539
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 221 847	1 178 463
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 614 210	-1 209 264
Personalkostnader		-6 603	-15 324
Summa rörelsekostnader		-1 620 813	-1 224 588
Rörelseresultat		-398 966	-46 125
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		252	102
Räntekostnader och liknande resultatposter		-266 807	-236 749
Summa finansiella poster		-266 555	-236 647
Resultat efter finansiella poster		-665 521	-282 772
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-665 521	-282 772
Skatter			
Årets resultat		-665 521	-282 772

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	4 400 000	4 400 000
Summa materiella anläggningstillgångar		4 400 000	4 400 000
Summa anläggningstillgångar		4 400 000	4 400 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		253 907	196 815
Övriga fordringar		15 826	14 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 808	54 521
Summa kortfristiga fordringar		317 541	266 144
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		596 800	501 716
Summa kassa och bank		596 800	501 716
Summa omsättningstillgångar		914 341	767 860
SUMMA TILLGÅNGAR		5 314 341	5 167 860

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		324 900	324 900
Balkongfond		61 221	53 229
Fond för yttre underhåll		1 040 859	819 969
Summa bundet eget kapital		1 426 980	1 198 098
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 037 167	-1 525 513
Årets resultat		-665 520	-282 772
Summa fritt eget kapital		-2 702 687	-1 808 285
Summa eget kapital		-1 275 707	-610 187
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	6 000 000	5 200 000
Leverantörsskulder		22 581	88 680
Skatteskulder		9 656	10 971
Övriga skulder		47 000	47 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		510 811	431 396
Summa kortfristiga skulder		6 590 048	5 778 047
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 314 341	5 167 860

Kassaflödesanalys

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Belopp i kr		
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-665 521	-282 772
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	-5 493	10 440
	<u>-671 014</u>	<u>-272 332</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-671 014	-272 332
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-51 397	-42 835
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	817 495	-86 846
	<u>95 084</u>	<u>-402 013</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	95 084	-402 013
Årets kassaflöde	95 084	-402 013
Likvida medel vid årets början	501 716	903 729
Likvida medel vid årets slut	596 800	501 716

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Definition av nyckeltal

Soliditet
Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Sparande per kvadratmeter (totalyta)
Årets resultat justerat för årets avskrivningar, planerat underhåll samt väsentliga poster som inte är en del av den normala verksamheten. Beloppet delas med den totala ytan i föreningen (bo- och lokalytor).

Räntekänslighet
Hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjs med en procenhenhet, i förhållande till årsavgifterna storlek. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna måste höjas om räntan stiger med en procentenhet för att ränteökningen inte ska påverka resultatet.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
Beräknas genom att årsavgifterna delas med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens intäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgift	1 087 723	1 036 932
- Årsavgift	1 035 163	983 652
- Bredbandsavgift	52 560	53 280
Balkongavgift	7 104	7 992
Hysesintäkter, lokaler	107 460	94 000
Summa nettoomsättning	1 202 287	1 138 924

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Uppvärmning	319 917	298 635
El	63 563	76 676
Vatten och avlopp	95 963	76 773
Hiss	6 368	6 171
Sophämtning	60 812	51 390
Städning och renhållning	56 796	55 821
Fastighetsskötsel	52 500	52 763
Kabel-TV och Bredband	63 656	62 858
Fastighetsförsäkring	48 687	33 949
Förbrukningsmaterial, fastighet	584	1 000
Förbrukningsinventarier, fastighet	5 053	6 373
	773 899	722 409

Reparationer och underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Gård	8 346	0
Vatten och avlopp	6 821	32 227
Tvättstugan	4 595	68 186
Elanläggning	0	35 000
Hissar	9 137	9 805
Huskropp	92 542	175 081
	121 441	320 299

Planerat underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Vatten och sanitet	41 250	0
Huskropp	486 350	0
	527 600	0

Administrativa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Telefon och porto	2 453	2 648
Ekonomisk förvaltning	64 944	60 972
Bankkostnader	24 340	5 098
Föreningsavgifter	5 560	5 560
Konsultarvoden	12 990	6 915
Övriga kostnader	8 373	4 285
	118 660	85 478

Fastighetsskatt/avgift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskatt/avgift	72 610	81 078
	72 610	81 078

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 400 000	4 400 000
Bokfört värde byggnad och mark	4 400 000	4 400 000
Redovisat värde vid årets slut	4 400 000	4 400 000

Taxeringsvärde

Mark	51 744 000	51 744 000
Byggnad	21 886 000	21 886 000
	73 630 000	73 630 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank Hypotek 285 001 094-9, räntesats 3,700%, löptid 250228	1 200 000	1 200 000
Swedbank Hypotek 285 754 876-8, räntesats 4,039%, löptid 250128	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek 285 935 591-5, räntesats 3,570%, löptid 250228	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek 295 935 594-9, räntesats 3,206%, löptid 250228	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek 295 935 595-6, räntesats 3,695%, löptid 250228	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek 295 593 287-2, räntesats 3,150%, löptid 250228	800 000	0
Summa	6 000 000	5 200 000

*) Föreningens lån förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, vilket är anledningen till att de redovisas som kortfristiga skulder trots att styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	6 000 000	5 200 000
Summa ställda säkerheter	6 000 000	5 200 000

Underskrifter

Stockholm det datum som framgår av elektroniska underskrifter

Ulf Yngvesson
Ordförande

Jens Bjurman
Ledamot

Elias Ågren
Ledamot

Tove Grimgarn
Ledamot

Arvid Fornander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektronisk underskrift

Martin Broström
Extern revisor

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma