

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Droskhästen 12

Org.nr 769603-6289

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01—2024-12-31.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar och noter	10
Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen

Föreningen registrerades av Bolagsverket 1998-11-30. Senaste registreringsdatum för föreningens stadgar är 2003-02-24. Föreningens ekonomiska plan registrerades augusti 1999.

Bostadsrättsföreningen Brf Droskhästen 12 innehar 1 fastighet på Folkungagatan 67, Stockholm. Styrelsen har sitt säte i Stockholms Kommun.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Brf Droskhästen 12 har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning till tiden.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelse

På årsstämman 19 juni 2024 valdes följande styrelse:

Annika Engström	Ordförande
Carl Henrik Wrethman	Vice ordförande
Frej Lewenhaupt	Ledamot
Markus Niemela	Ledamot/Kassör
Flavia Canel Gargano	Ledamot
Lars Björn	Ledamot

Firmateckning

Firmatecknare för Brf Droskhästen 12 är två ordinarie ledamöter.

Styrelsemöten

Styrelsen har från föreningsstämman och fram till verksamhetsårets slut avhållit 10 stycken protokollförda möten.

Revisor

Föreningens revisor har under verksamhetsåret varit Leif Skarle, Sonora Revision.

Medlemsinformation

Föreningsstämma avhölls 19 juni 2024.

Föreningen hade vid årets slut 45 (f.å 45) medlemmar.

Under året har 5 (f.å 3) lägenheter överlåts.

Fastigheten

Föreningen förvärvade fastigheten Droskhästen 12 inom Stockholms kommun den 10 september 1999. Byggnaden inrymmer 31 bostadslägenheter för permanentboende om totalt 1341 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Fastigheten rymmer även 2 lokaler för uthyrning om totalt 438 kvm.

Lägenhetsfördelning

27 st 1 rum och kök

3 st 2 rum och kök

1 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 31 st upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 2 st lokaler som båda är uthyrda.

Föreningen utgör ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och är därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Underhållsplanen för föreningen sträcker sig ca 50 år, med såväl kortsiktiga som långsiktiga åtgärder. Presenteras årligen för medlemmarna på årsstämman.

El betalas av den enskilde medlemmen. Fjärrvärme och vatten ingår i avgiften för medlemmen.

Försäkring till fullvärde/för byggnaden har föreningen tecknat hos Brandkontoret. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Både den Ekonomiska förvaltningen och Fastighetsskötseln har skötts av Nytorget Fastigheter AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ökade kostnader för löpande underhåll samt räntor har krävt avgiftshöjning 15% 2024.

Under 2023 inleddes en stor renovering av hiss som avslutades under 2024, med bl.a. ny motor, nya säkerhetsdörrar, renovering av korg invändigt och installation av dörr på våning 1.

Återvinningsrummet har uppdaterats för att möta nya krav på återvinning i flerbostadshus., samt en städfirma som hanterar spolning återvinningskärl och allmänutrymmen i återvinningsrummet har anlitats. Extra hämtning av medlemmarnas grovsopor har genomförts.

Energibesikning av fastigheten.

Förstärkt SBA-arbete med bl.a. nya brandsläckare, utrymningsskyltar och brandvarnare i källare och trapphus. Brandtätning i källare och trapphus.

Stamspolning av kök och badrum i samtliga lägenheter, med efterkontroll.

Putsskador på fasad mot gatan åtgärdat.

Tvätt av granitsockel av fasad mot gatan.

Badrummet i källaren som har haft en garantiskada som åtgärdas under 2024.

Fortsatt problem med skadegörelse på ytterdörr, som åtgärdas löpande.

Garantibesiktningar med tillhörande åtgärder av fönster mot gatan som härrör från tidigare arbete med dessa fönster.

Även garantiärende på belysning i källaren som byttes ut under 2023.

Många små, men väsentliga medlemsärenden.

Föreningens ekonomi

Under året har föreningen fortsatt arbeta för att hantera kostnader som uppkommer i samband med underhåll samt höjda räntor. Föreningen har fortsatt kassa och medel till att kunna hantera de planerade underhållen enligt underhållsplanen och kommer fortsätta arbetet för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska hållbarhet.

Flerårsjämförelse	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 682 066	1 549 265	1 448 615	1 506 532
Resultat efter finansiella poster	-666 393	-2 314 549	-2 905 642	-167 660
Soliditet*	63%	63%	62%	61%
Årsavgifter/kvm upplåten bostadsrättsyta	500	449	408	408
Årsavgifter/totala intäkter	40%	38%	36%	35%
Lån/kvm upplåten bostadsrättsyta	7 085	7 235	7 384	7 911
Lån/kvm all uthyrd och upplåten yta	5 341	5 454	5 566	5 679
Sparande till underhåll och investeringar	-16	-847	-114	96
Räntekänslighet	14,2%	16,6%	18,8%	19,4%
Energikostnader kr/kvm total yta	255	239	229	223

Förklaring till vissa nyckeltal

Sparande till underhåll och investeringar

Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea varje enskilt år. Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker (amorteringar, sparande eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterta och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Ett intervall mellan 150-220 kr/kvm är en rimlig nivå på sparande.

Belopp i TKr	2024
Rörelseintäkter	1 682
Rörelsekostnader	-1 919
Finansiella poster	-429
Årets resultat	-666
Planerat underhåll	346
Avskrivningar	292
Årets sparande	-28
Årets sparande per kvm total yta	-16

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgifterna med om räntan på låne-
stocken ökar med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och
investeringar.

Räntekänsligheten beräknas genom att långfristiga skulder + kortfristig del av fastighetslån
multiplikeras med 1% och delas med årsavgifter.

Energikostnader

Anger värme-, vatten - och elkostnader per kvadratmeter total yta.

Soliditeten beräknas som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Eget kapital	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	15 182 045	12 028 166	516 760	-9 299 221
Ombildning av HR till BR				
Resultat enligt beslut av årets föreningsstämma:				
Avsättning till yttre fond			283 240	-283 240
i anspråkstagande av yttre fond				
Årets resultat				-666 393
Belopp vid årets utgång	15 182 045	12 028 166	800 000	-10 248 854

Förslag till behandling av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-9 582 461
årets resultat	-666 393
	-10 248 854

behandlas enligt följande (kronor):

till yttre fonden avsätts	199 617
i anspråkstagande av yttre fond	-345 894
i ny räkning överföres	-10 102 577
	-10 248 854

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande
resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Rörelseintäkter			
Hyror och avgifter	1	1 680 506	1 532 311
Övriga rörelseintäkter	2	<u>1 560</u>	<u>16 954</u>
Summa rörelseintäkter		1 682 066	1 549 265
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-770 757	-689 250
Reparation och underhåll	4	-494 880	-2 010 677
Övriga föreningskostnader	5	-292 765	-401 758
Styrelsekostnader	6	-68 997	-63 476
Avskrivningar	7,8	<u>-292 038</u>	<u>-292 038</u>
Summa rörelsekostnader		-1 919 437	-3 457 199
Rörelseresultat		-237 371	-1 907 934
Finansiella poster			
Ränteintäkter		631	138
Räntekostnader		<u>-429 653</u>	<u>-406 753</u>
Summa resultat från finansiella poster		-429 022	-406 615
Resultat efter finansiella poster		-666 393	-2 314 549
Årets resultat		-666 393	-2 314 549

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	7	17 497 470	17 776 605
Mark	7	6 569 040	6 569 040
Markanläggning	7	226 802	226 802
Inventarier	8	51 613	64 516
		<u>24 344 925</u>	<u>24 636 963</u>
Summa anläggningstillgångar		24 344 925	24 636 963
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 511	2 535
Övriga fordringar		161 320	4 274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	42 235	36 784
		<u>205 066</u>	<u>43 593</u>
Kassa och bank		3 530 248	4 753 151
Summa omsättningstillgångar		3 735 314	4 796 744
SUMMA TILLGÅNGAR		28 080 239	29 433 707

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 210 211	27 210 211
Yttre fond		800 000	516 760
		<u>28 010 211</u>	<u>27 726 971</u>
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 582 461	-6 984 672
Årets resultat		-666 393	-2 314 549
		<u>-10 248 854</u>	<u>-9 299 221</u>
Summa eget kapital		17 761 357	18 427 750
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	0	0
Depositioner		128 616	128 616
		<u>128 616</u>	<u>128 616</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		134 674	161 460
Skatteskulder		318 569	315 128
Övriga skulder		67 669	51 716
Skulder till kreditinstitut	13	9 502 500	9 702 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	166 854	646 537
Summa kortfristiga skulder		<u>10 190 266</u>	<u>10 877 341</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 080 239	29 433 707

Kassaflödesanalys	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-237 370	-1 907 934
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	292 038	292 038
	54 668	-1 615 896
Erhållen ränta	631	138
Erlagd ränta	-429 653	-406 753
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-374 354	-2 022 511
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning av rörelsefordringar	-161 474	-8 187
Ökning av rörelseskulder	-487 075	652 784
Minskning av rörelseskulder	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 022 903	-1 377 914
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Försäljning av inventarier	0	0
	0	0
Finansieringsverksamheten		
Ombildning av HR till BR	0	3 260 000
Upptagna lån	0	0
Amortering av skuld	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	3 060 000
Årets kassaflöde	-1 222 903	1 682 086
Likvida medel vid årets början	4 753 151	3 071 065
Likvida medel vid årets slut	3 530 248	4 753 151

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Värderingsprinciper m.m

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

Anläggningstillgångar

Matriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och byggnadsinventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Nyttjandeperiod	Avskrivning/år
Byggnader (tidigare 200 år)	120 år	0,84%
Markanläggning, stambyte, elstigar, balkonger och standardförbättringar	50 år	2%
Takfläkt	25 år	4%
Säkerhetsdörrar	20 år	5%
Inventarier	10 år	10%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Styrelse

Föreningen har inte haft några anställda, dock har styrelsearvode utgått.

Not 1 Hyror och avgifter	2024	2023
Årsavgifter	669 792	582 672
Hysesintäkter lokaler	1 000 900	946 352
Pant- och överlåtelse	9 814	3 287
	1 680 506	1 532 311
Not 2 Övriga intäkter	2024	2023
Bidrag, elstöd	0	14 136
Övriga intäkter	1 560	2 818
	1 560	16 954

Not 3 Driftskostnader	2024	2023
Vatten	99 136	83 441
Värme	305 279	287 219
El	49 677	54 260
Sophantering	76 636	50 463
Snöröjning	23 556	5 031
Kabel-TV/Bredband	10 776	10 116
Fastighetsförsäkring	30 577	28 748
Fastighetsförvaltning och städning	168 996	160 813
Övriga avtal	6 124	9 159
	<u>770 757</u>	<u>689 250</u>
Not 4 Reparationer och underhåll	2024	2023
Fastighet	494 194	937 583
Tvättstuga	0	1 403
Hiss	0	1 070 904
Gård	686	787
	<u>494 880</u>	<u>2 010 677</u>
Not 5 Övriga föreningskostnader	2024	2023
Fastighetsskatt	159 920	158 649
Datakommunikation	48 174	46 500
Revisionsarvode	30 500	26 000
Övriga förvaltningskostnader	0	43 189
Trivselkostnader	10 082	8 303
Administration	16 365	16 029
Juridiska/Konsultarvode	11 875	85 875
Pant- och överlåtelseavgifter	6 588	3 675
Bankkostnader	3 580	3 618
Övriga kostnader	0	4 190
Föreningsavgifter	5 681	5 730
	<u>292 765</u>	<u>401 758</u>
Not 6 Styrelsekostnader	2024	2023
Arvoden till styrelsen	52 501	48 300
Arbetsgivaravgifter	16 496	15 176
	<u>68 997</u>	<u>63 476</u>

Not 7 Byggnad och mark	2024	2023
Byggnad	17 156 921	17 156 921
Mark	6 569 040	6 569 040
Markanläggning	345 970	345 970
Takfläkt	126 930	126 930
Stambyte	1 696 416	1 696 416
Elstigar	558 627	558 627
Balkonger	111 000	111 000
Standardförbättringar	1 551 946	1 551 946
Säkerhetsdörrar	916 096	916 096
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 032 946	29 032 946
Ingående avskrivningar	-4 460 499	-4181364
Årets avskrivningar	-279 135	-279 135
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 739 634	-4 460 499
Utgående planerat restvärde	24 293 312	24 572 447
Redovisat värde byggnader	17 497 470	17 776 605
Redovisat värde markanläggningar	226 802	226 802
Redovisat värde mark	6 569 040	6 569 040
	24 293 312	24 572 447
<i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärde för föreningen fastighet	66 539 000	66 539 000
varav byggnad	24 939 000	24 939 000

Not 8 Inventarier	2024	2023
Ingående anskaffning	129 031	129 031
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 031	129 031
Ingående avskrivningar	-64 515	-51 612
Årets avskrivningar	-12 903	-12 903
Utgående ackumulerade avskrivningar	-77 418	-64 515
Utgående planerat restvärde	51 613	64 516

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremier			24 335	22 465
Kabel-TV/Bredband			15 110	14 319
Förpackn bidrag			2 790	0
			<u>42 235</u>	<u>36 784</u>
Not 10 Långfristiga skulder			2024-12-31	2023-12-31
	Ränta %	Villkorsändring		
Swedbank	3,147	2025-03-28	9 502 500	9 702 500
avgår kortfristig del			-9 502 500	-9 702 500
			<u>0</u>	<u>0</u>
Not 11 Upplupna kostnader			2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter			63 467	54 800
Räntekostnader			2 492	3 740
Vatten			16 968	14 057
Fjärrvärme			39 644	40 120
El			5 238	6 602
Sopor			5 279	4 079
Underhåll fastighet			5 766	20 914
Ombyggnad hiss			0	477 225
Revisionsarvode			28 000	25 000
			<u>166 854</u>	<u>646 537</u>
Not 12 Ställda säkerheter			2024-12-31	2023-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar				
Fastighetsinteckningar			12 600 000	12 600 000
			<u>12 600 000</u>	<u>12 600 000</u>

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Kortfristiga skulder till kreditinstitut 9 502 500 avser fastighetslån som förfaller 2025-03-28. Styrelsen ämnar då omförhandla lånet.

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Annika Engström
Ordförande

Flavia Canel Gargano

Carl-Henrik Wrethman

Frej Lewenhaupt

Markus Niemela

Lars Björn

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

Leif Skarle
Auktoriserad revisor