

Årsredovisning 2024

BF Ugnen 7 u.p.a.

702002-4274



Välkommen till årsredovisningen för BF Ugnen 7 u.p.a.

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1923-02-03. Stadgar registrerades 2018-11-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ugnen 7	1923	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1957

Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 1 372 kvm och 2 lokaler om 136 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bengt Larsson	Ordförande
Jonas Olson	Styrelseledamot
Julia Börjesson	Styrelseledamot

Valberedning

Eric Gidlund
Jacob Söderberg

Firmateckning

Firman tecknas av två personer ur styrelsen.

Revisorer

Karin Holmqvist	Internrevisor	
Stefan Adebahr	Auktoriserad revisor	Maneki
Viking Roosmark	Internrevisorssuppleant	



Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-07-09.

Extra föreningsstämma hölls 2024-02-21. Beslut om ev försäljning av vinden.

Extra föreningsstämma hölls 2024-05-16. Beslut om extern revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2007 ● Ommålning av tak och montering av värmeslingor mot isbildning
- 2008 ● Nya stigare för el och nya elcentraler
Byte av rörstammar
- 2009 ● Renovering av ventilationssystem
- 2010 ● Renovering av trapphus, inkl nya lägenhetsdörrar
- 2011 ● Utförd och godkänd OVK besiktning
- 2014 ● Utvändig målning av fönster
- 2015 ● Uppfört balkonger mot gården
Förbättringsmålning av tak och mindre fasadarbeten
- 2017 ● Utförd OVK
- 2018 ● Indragning av datafiber i samtliga lägenheter
- 2019 ● Avloppsstammar och anslutningar spolade
Renovering av fasadputs på södra gaveln
- 2022 ● Fasadrenovering
- 2023 ● Uppfördes en balkong mot gården i Vikingagatan 3

Planerade underhåll

- 2025 ● OVK
- 2026 ● Gårdsbjälklag, källarförråd samt avloppsstammar i källargolvet
- 2029 ● Tak, fasad och fönster mot gård

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Internettjänster	Bahnhof AB



Trapphusstädning	Tarjas AB
Vvs arbeten	VVS Shoppen
Husets låssystem	Corells Lås

Övrig verksamhetsinformation

Verksamhets året 2024 inleds med en reducerad styrelse. Under hösten 2023 sålde ordförande Henrik Ödman sin lägenhet och under våren 2024 sålde Gustav Jacobsson, Robin Åkergren och Axel Heijne sina lägenheter och därmed minskades deras engagemang för styrelsearbetet. Kvar var Jonas Olson och Bengt Larsson.

Den nya styrelsen som tillträdde efter årsmötet 2024 har fokuserat på två saker; renoveringen av gårdens bjälklag, och föreningens dåliga likviditet.

Exploateringen av vinden har pausats. Detta för att styrelsen arbetar med gårdens/källarens renovering. Samt om vi exploaterar vinden har vi inga vindsförråd, bara källarförråden. Källarförråden har stampat jordgolv och standaren i källaren behöver förbättras..

För att exploateringen av vinden ska återtå behövs två stämmor, en ordinarie och en extra föreningsstämma.

I maj 2024 genomförde Betongkonsult en undersökning av bjälklaget på gården. De fann att bjälklaget ska renoveras inom två år. En uppskattad kostnad för renovering av bjälklaget och källaren är 3,5 milj. En svårighet att bedöma kostnaden är att vi vet inte hur svårt skadat bjälklaget är innan vi har öppnat upp tätskiktet, asfalten, på gården.

Finansieringen för detta arbete är oklart, antingen en avgifts höjning eller ett kapitaltillskott. En arbetsgrupp utsågs för att se över stadgar och om de behöver ändras för ett kapitaltillskott. Deras bedömning var att styrelsen behövde anlita jurister för denna översyn och ev. förändringar av stadgarna. Detta har styrelsen gjort.

Renoveringen av bjälklaget, källaren samt avloppsstammar i källargolvet planeras nu att ske först hösten 2026. (Tidigare var styrelsen ambition att genomföra arbetet hösten 2025). Detta av flera skäll:

- Arbetsgruppen som såg över stadgarna rekommenderade att vi skulle ta in professionell hjälp för att se över stadgeändring om kapitaltillskott. Styrelsen har gjort detta och arbete beräknas vara klart inför stämman.
- Om vi ändrar stadgarna behövs två stämmor varav en ordinarie. Styrelsen anser att det blir ont om tid att upphandla och starta renoveringen till hösten 2025.
- Finansieringen är oklar och styrelsen kan inte beställa innan den är klar.
- Stämman måste godkänna att arbetet ska utföras.

Betongkonsults undersökning visade att renovering av bjälklag ska göras inom två år. Utredningen gjordes under våren 2024 dvs senast våren 2026 ska bjälklaget vara åtgärdat. Styrelsen gör bedömningen att det är en acceptable risk att skuta på renoveringen sex månader dvs till hösten 2026. Men inte längre än så.

Styrelsen har inte funnit några samordnings fördelar med vinds exploatering och gårdagen/källar renoveringen. Tvärtom, att samordna två komplexa projekt ökar risken för försening och fördröjning.

Ekonomi har präglats av dålig likviditet.

Flera gånger har styrelsemedlemmar gjort förtida inbetalningar av avgiften och lånat ut pengar till föreningen för att likviditeten ej ska bli negativ. Styrelsen anser det därför nödvändigt att höja avgifterna med ytterligare 5%.

Föreningen har drygt 13 miljoner kronor i lån vilket styrelsen anser vara en låg belåning i förhållande till fastighetens marknadsvärde.

För att få förutsägbarhet avseende utgifter för lånen har de rörliga lån låsts till en fast ränta låsts till på ca 3,01% under 3 år. Ett stort lån, drygt 6 milj kr som löper ut höst 2025 planeras att delas upp i två delar och låsas på 3 resp 4 år. Ytterligare ett lån som löper ut under dec 2026 planeras att låsas på 3-4 år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

För att få ett ökad likviditet bör avgiften höjas med 5%.

Enligt årsstämman beslut justerades årsavgifterna 2024-09-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 582 702	1 492 398	1 298 988	1 262 346
Resultat efter fin. poster	-644 887	-548 111	-3 328 847	-280 763
Soliditet (%)	38	40	41	54
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	64 595 000	64 595 000	64 595 000	53 920 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	891	819	747	729
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,2	74,6	78,3	79,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 504	9 534	9 592	7 536
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 647	8 674	8 727	6 857
Sparande per kvm totalyta, kr	-146	-83	93	173
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	46	52	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	281	252	226	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	56	44	36	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	367	343	314	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,65	4,21	1,70	1,15
Räntekänslighet (%)	10,67	11,64	12,84	10,33

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

En stor del av förlusten beror på avskrivningar.

Ett förslag är att höja avgiften med 5-10%.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	74 238	-	-	74 238
Upplåtelseavgifter	298 920	-	-	298 920
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Uppskrivningsfond	13 944 971	-	-	13 944 971
Reservfond	35 300	-	-	35 300
Direkt kapitaltillskott	1 771 943	-	-	1 771 943
Balanserat resultat	-6 463 826	-548 111	-	-7 011 937
Årets resultat	-548 111	548 111	-644 887	-644 887
Eget kapital	9 113 435	0	-644 887	8 468 548

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 966 062
Årets resultat	-644 887
Totalt	-7 610 949

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-7 610 949
	-7 610 949

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 582 702	1 492 398
Övriga rörelseintäkter	3	0	12 870
Summa rörelseintäkter		1 582 702	1 505 268
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 014 873	-963 531
Övriga externa kostnader	8	-180 882	-110 034
Personalkostnader	9	0	-9 576
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-425 336	-422 796
Summa rörelsekostnader		-1 621 091	-1 505 937
RÖRELSERESULTAT		-38 389	-669
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 161	5 211
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-607 659	-552 653
Summa finansiella poster		-606 498	-547 442
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-644 887	-548 111
ÅRETS RESULTAT		-644 887	-548 111

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	22 048 121	22 473 457
Summa materiella anläggningstillgångar		22 048 121	22 473 457
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 048 121	22 473 457
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		85 720	82 782
Övriga fordringar	12	4 660	3 501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	64 178	59 959
Summa kortfristiga fordringar		154 558	146 242
Kassa och bank			
Kassa och bank		255 932	396 582
Summa kassa och bank		255 932	396 582
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		410 490	542 824
SUMMA TILLGÅNGAR		22 458 611	23 016 281

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 145 101	2 145 101
Uppskrivningsfond		13 944 971	13 944 971
Fond för yttre underhåll		35 300	35 300
Summa bundet eget kapital		16 125 372	16 125 372
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 011 937	-6 463 826
Årets resultat		-644 887	-548 111
Summa fritt eget kapital		-7 656 824	-7 011 937
SUMMA EGET KAPITAL		8 468 548	9 113 435
Avsättningar			
Avsättningar		116 915	101 031
Summa avsättningar		116 915	101 031
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		103 161	103 161
Summa långfristiga skulder		103 161	103 161
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	13 040 000	13 080 000
Leverantörsskulder		60 524	59 433
Skatteskulder		6 659	7 089
Övriga kortfristiga skulder		131 036	18 287
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	531 768	533 845
Summa kortfristiga skulder		13 769 987	13 698 654
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 458 611	23 016 281

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-38 389	-669
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	425 336	422 796
	386 947	422 127
Erhållen ränta	1 161	5 211
Erlagd ränta	-635 331	-504 025
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-247 223	-76 687
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 316	-14 449
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	139 005	38 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-116 534	-52 591
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-148 359
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-148 359
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	177 142
Balkongfond	15 884	13 988
Upptagna lån	20 000	0
Amortering av lån	-60 000	-80 000
Depositioner	0	70 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-24 116	181 130
ÅRETS KASSAFLÖDE	-140 650	-19 820
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	396 582	416 403
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	255 932	396 582

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för BF Ugnen 7 u.p.a. har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1,5 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.



NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 158 417	1 060 938
Hysesintäkter, lokaler	350 724	340 101
Kabel-TV/Bredband	48 100	48 360
Övriga intäkter	25 461	42 999
Summa	1 582 702	1 492 398

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	0	3
Elprisstöd	0	12 867
Summa	0	12 870

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	0	6 579
Städning	64 468	58 184
Summa	64 468	64 763

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	9 834	6 083
Lokaler	5 707	0
Tvättstuga	8 185	0
Trapphus/port/entr	0	40 430
Dörrar och lås/porttele	3 343	9 130
VA	2 764	0
Värme	0	47 109
Ventilation	65 675	0
El	3 809	0
Fönster	2 174	7 574
Balkonger	0	28 783
Försäkringsärende/vattenskada	0	18 490
Temp. rep und eller projekt	55 389	0
Summa	156 880	157 599



NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	45 994	69 306
Uppvärmning	423 172	380 493
Vatten	83 813	67 047
Sophämtning	55 790	44 923
Summa	608 769	561 770

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	41 375	37 934
Kabel-TV	10 440	9 806
Bredband	48 460	48 451
Fastighetsskatt	84 480	83 209
Summa	184 755	179 400

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	0	488
Övriga förvaltningskostnader	41 321	28 949
Revisionsarvoden	44 802	31 185
Ekonomisk förvaltning	50 816	49 412
Konsultkostnader	43 943	0
Summa	180 882	110 034

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	0	7 920
Sociala avgifter	0	1 656
Summa	0	9 576

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	607 659	552 498
Övriga räntekostnader	0	155
Summa	607 659	552 653

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

2024-12-31

2023-12-31

Ackumulerat anskaffningsvärde

Ingående	29 545 618	29 393 509
Årets inköp	0	152 109
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 545 618	29 545 618

Ackumulerad avskrivning

Ingående	-7 072 162	-6 649 366
Årets avskrivning	-425 336	-422 796
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 497 498	-7 072 162

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

22 048 121

22 473 457

I utgående restvärde ingår mark med

10 030 000

10 030 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	19 565 000	19 565 000
Taxeringsvärde mark	45 030 000	45 030 000
Summa	64 595 000	64 595 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

2024-12-31

2023-12-31

Skattekonto	4 660	3 501
Summa	4 660	3 501

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

2024-12-31

2023-12-31

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 841	1 841
Försäkringspremier	33 502	30 209
Kabel-TV	2 651	2 610
Bredband	4 039	4 039
Förvaltning	22 145	21 260
Summa	64 178	59 959

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-01-02	3,01 %	100 000	100 000
Stadshypotek	2025-03-03	3,52 %	500 000	500 000
Stadshypotek	2025-03-03	3,52 %	300 000	300 000
Stadshypotek	2025-01-02	3,01 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2024-03-01	5,16 %		7 070 000
Stadshypotek	2025-01-02	3,01 %	250 000	250 000
Stadshypotek	2025-01-02	3,01 %	1 900 000	1 900 000
Stadshypotek	2025-02-24	3,72 %	960 000	960 000
Stadshypotek	2025-03-03	3,52 %	780 000	
Stadshypotek	2025-09-03	3,18 %	6 250 000	
Summa			13 040 000	13 080 000
Varav kortfristig del			13 040 000	13 080 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 040 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 822	6 818
El	4 436	4 806
Uppvärmning	55 659	61 759
Utgiftsräntor	64 629	92 301
Vatten	13 978	11 203
Förutbetalda avgifter/hyror	359 244	331 958
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Summa	531 768	533 845

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	13 200 000	13 200 000

Underskrifter

Stockholm 2025-05-08

Ort och datum

Bengt Larsson

Bengt Larsson
Ordförande

Jonas Olson

Jonas Olson
Styrelseledamot

Julia Börjesson

Julia Börjesson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-13

Karin Holmqvist

Karin Holmqvist
Internrevisor

Maneki

Maneki
Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BF Ugnen 7 u.p.a, org.nr 702002-4274

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BF Ugnen 7 u.p.a för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BF Ugnen 7 u.p.a.s finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar beskrivs närmare i avsnittet Den auktoriserade revisorns ansvar samt i Internrevisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till BF Ugnen 7 u.p.a enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn

- till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande eventuella brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Intern revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BF Ugnen 7 u.p.a för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till BF Ugnen 7 u.p.a enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

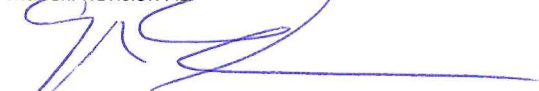
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 13/5-2025

Maneki Revision AB



Stefan Adebahr

Auktoriserad revisor



Karin Holmqvist

Internrevisor