

ÅRSREDOVISNING FÖR

BOSTADSFÖRENINGEN ÅNGPANNAN NR 7 upa

Styrelsen för Bostadsföreningen Ångpannan nr 7 upa får härmed lämna följande redovisning för föreningens 100:e verksamhetsår 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

ordförande, vald till årsmötet 2026

Alexandra Viding

kassör, vald till årsmötet 2025

Sofia Friberg

sekreterare, vald till årsmötet 2025

Suppleant

Mathias Lindquist

vald till årsmötet 2025

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

Revisorer

Ellen Freij

Jakob Brandel

Revisorssuppleant

Karin Dernulf

Sammanträden

Ordinarie årssammanträde hölls den 29 april 2024 med 12 medlemmar närvarande, .

Styrelsen har sammanträtt månadsvis, alla möten har protokollförts.

Händelser under året

7 andelar/lägenheter har bytt innehavare under året.

1 lägenhet är uthyrd i andra hand.

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

Detta år har vi inte haft några gemensamma städdagar då innergården har varit upptagen med byggmaterial etc mesta tiden utan det har röjts och städats där vid tillfälle av några medlemmar.

Altanerna på plan 6 har reparerats efter upptäckt av läckage. Byggföretaget som hade anlitats för att åtgärda detta slarvade grovt med sitt arbete och altanerna fick göras om en gång till. Slarvet orsakade omfattande fuktskador i lägenheterna nedanför och återställningen och reparationen där tog lång tid.

Byte av fjärrvärmecentralen i februari.

NYCKELTAL	2024	2023
1. Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	806 kr	733 kr
2. Skuldsättning/ kvm totalyta	2.187 kr	1.398 kr
3. Sparande/ kvm totalyta	188 kr	202 kr
4. Räntekänslighet	2,83 %	1,96 %
5. Energikostnad/ kvm totalyta	275 kr	254 kr
6. Skuldsättning/ kvm bostadsrättsyta	2.276 kr	1.455 kr
7. Årsavgifts andel av alla intäkter	88%	88 %

Upplysning vid förlust

Stora förlusten för räkenskapsåret beror på kostnaderna för den omfattande altanreparationen på plan 6 både för själva bygget och konsulthjälpen. Detta har finansierats med banklån. En del av konsultkostnaderna och kostnader för efterarbetet har framförts som skadeståndskrav till byggföretaget. Ärendet pågår.

Kommande händelser under 2025

Reparation av värmekablarna på taket.

Målning av fasaden mot gatan.

Målning av trapphusen.

Spolning av avloppsstammarna.

Förbättring av rutinerna för fastighetsägarens (= vår) egenkontroll.

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.

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 tilläggsfönster 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	2015	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	

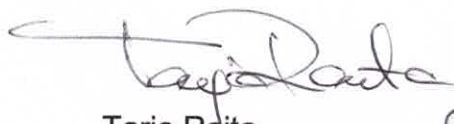
14-15

Förslag till disposition

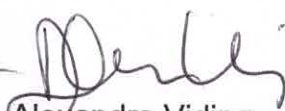
Till stämmans förfogande står en balanserad förlust på 3.540.134 kr samt årets resultat/förlust 2.038.783 kr. Styrelsen föreslår att ansamlad förlust på 5.578.917 kr balanseras i ny räkning.

Resultatet av årets verksamhet samt föreningens ekonomiska ställning 2024-12-31 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med därtill följande noter.

Stockholm den 28 februari 2025



Tarja Raita
Ordförande



Alexandra Viding
Kassör



Sofia Friberg
Sekreterare

Resultatrapport

Kronor

Uppställning enligt BFL
Preliminär
Datum: 240101-241230

Senaste verum: 345

Tot fg år

Ack

Intäkter		
Rörelsens sidointäkter		
3691 Hyror Q1	73 878	81 408
3692 Hyror Q2	73 846	81 408
3693 Hyror Q3	73 846	81 408
3694 Hyror Q4	74 046	81 408
S:a Rörelsens sidointäkter	295 616	325 632
Övriga rörelseintäkter		
3911 Medlemsavgifter	-11 828	-12 908
3913 Medlemsavgifter Q1	559 391	624 950
3914 Medlemsavgifter Q2	565 133	607 524
3915 Medlemsavgifter Q3	552 251	628 774
3916 Medlemsavgifter Q4	567 011	604 943
3921 Överlåtelseavgifter	1 313	8 598
3990 Övr ersätn och intäkter	0	4 011
S:a Övriga rörelseintäkter	2 233 271	2 465 892
Erhållna bidrag		
3985 Avgiftsreducering	-5 250	-2 750
S:a Erhållna bidrag	-5 250	-2 750
S:a Intäkter	2 523 637	2 788 774
Bruttovinst	2 523 637	2 788 774
Personalkostnader		
7510 Arbetsgivaravgifter	-31 813	-31 531
S:a Personalkostnader	-31 813	-31 531
Övriga kostnader		
5060 Renhållning/sopor	-36 282	-46 138
5120 Fastighetens el	-103 110	-114 942
5130 Värme	-603 977	-639 477
5160 Renhållning grovsopor	-67 404	-72 768
5170 Rep och underhåll fastighet	-171 285	-238 841
5192 Försäkringsprem fastighet	-76 177	-78 371
5199 Trädgård	-3 387	-1 447
5380 Vatten	-96 551	-117 307
5410 Förbrukningsinventarier	-35 900	-26 147
5460 Förbrukningsmaterial	-5 585	-6 858
5461 Elmaterial	0	-325
5490 Köpta tjänster fastighet	-43 864	-43 630
5495 Köpta tjänster: städning	-99 743	-109 606
5500 Reparation och underhåll	0	-1 645 905
5510 Hisskostnader	-7 507	-44 557
6110 Kontorsmaterial	-1 892	-4 961
6150 Trycksaker och tidningar	-189	0
6211 Telefon	-15 210	-15 787
6250 Porto	0	-180
6410 Styrelsearvode	-100 000	-100 000
6420 Revisionsarvode	-2 000	-2 000
6480 Fastighetsägarna	-5 730	-5 681
6490 Övr förvaltningskostnader	-13 315	-6 615
6550 Konsultarvoden	0	-555 752
6570 Bankkostnader	-2 190	-2 190
6971 Kabel TV Telia	-137 100	-136 435
S:a Övriga kostnader	-1 628 398	-4 015 920
Resultat före avskrivningar	863 426	-1 258 677
Avskrivningar		
7816 Avskrivning stambyte	-231 067	-231 067
7820 Avskrivning byggnader	-118 722	-135 660
7822 Avskrivn byggnadsinv	-47 617	-47 615
7832 Avskrivn inventarier	-18 349	-18 352
S:a Avskrivningar	-415 755	-432 694
Resultat efter avskrivningar	447 671	-1 691 371

1A TE

Resultatrapport

Uppställning enligt BFL
Preliminär

Kronor

Datum: 240101-241230

Senaste vemnr: 345

	<i>Tot fg år</i>	<i>Ack</i>
Finansiella intäkter		
8300 Ränteintäkter	17 046	34 416
8390 Övr finansiella intäkter	8 600	9 159
S:a Finansiella intäkter	25 646	43 575
Finansiella kostnader		
8400 Räntekostnader	-189 205	-263 849
S:a Finansiella kostnader	-189 205	-263 849
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	284 112	-1 911 645
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	284 112	-1 911 645
Resultat före skatt	284 112	-1 911 645
Skatt		
8910 Årets skattekostnad	-128 460	-127 138
S:a Skatt	-128 460	-127 138
Nettoresultat	155 652	-2 038 783
8999 Redovisat resultat	-155 652	0

AT JR

Balansrapport

Uppställning enligt BFL
Preliminär
Datum: 240101-241230

Kronor

Senaste verumr: 345

	Ing balans	Perioden	Utg balans
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar 1			
1920 Plusgiro	995 490	-84 916	910 574
1930 Checkräkningskonto	655 621	426 812	1 082 433
1510 Medlemsfordringar	0	281 859	281 859
1740 Förutbet kostnader & upplupna intäkter	5 287	83 244	88 531
1630 Skattekonto	10 132	-5 024	5 108
S:a Omsättningstillgångar 1	1 666 530	701 975	2 368 505
Anläggningstillgångar			
1212 Byggnadsinventarier	47 615	-47 615	0
1213 Stambyte badrum/elstigar	2 345 734	-231 067	2 114 667
1220 Inventarier	102 313	-3 654	98 659
1221 Renovering tvättstuga	6 060	-14 698	-8 638
1110 Byggnader	1 400 396	288 405	1 688 801
1111 Balkonger	968 036	-31 227	936 809
1112 Innergård, husgrund	2 379 837	-54 087	2 325 750
1150 Insats SBC	3 500	0	3 500
S:a Anläggningstillgångar	7 253 491	-93 943	7 159 548
S:A TILLGÅNGAR	8 920 021	608 032	9 528 053
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Skulder			
Kortfristiga skulder			
2970 Förutbetalda Medlemsavgifter & Hyror	-482 966	-133 754	-616 720
2990 Övr interimsskulder	-898	898	0
2710 Personalens preliminärskatt	-14 602	-1 051	-15 653
S:a Kortfristiga skulder	-498 466	-133 907	-632 373
Långfristiga skulder			
2399 Övr långfristiga skulder	-4 429 625	-2 500 000	-6 929 625
S:a Långfristiga skulder	-4 429 625	-2 500 000	-6 929 625
S:a Skulder	-4 928 091	-2 633 907	-7 561 998
Eget kapital			
2083 Inbetalda insatser	-615 841	0	-615 841
2084 Upplåtelseavgift	-5 764 400	0	-5 764 400
2085 Uppskrivningsfond	-999 263	31 227	-968 036
2086 Reservfond	-40 000	0	-40 000
2087 Balkongfond	-112 560	-12 908	-125 468
2091 Balanserad vinst/förlust	3 695 786	-186 879	3 508 907
2099 Redovisat resultat	-155 652	155 652	0
S:a Eget kapital	-3 991 930	-12 908	-4 004 838
S:A SKULDER OCH EGET KAPITAL	-8 920 021	-2 646 815	-11 566 836
BERÄKNAT RESULTAT	0	-2 038 783	-2 038 783

1A TE

Noter till bokslutet 2024

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

Netto-omsättning med årsavgifter och hyror:	2.466.191 kr
	<u>325.632 kr</u>
	2.791.823 kr

Konto 5170

Reparation och underhåll fastighet inkluderar bl a

- Sk säkerhetsrundorna	3.825,- (3.744kr)/mån
- Klottersanering	21.656,- (0,-)

Konto 5490

Köpta tjänster inkluderar bl a

- skötselavtal för takvärme	0,- (5.316,-)
- avtorkningsmattorna	568,- (831,-)/mån
- snöskottningsavtal	4.134,- (4.030,-)
- Anticimex	26.431,- (27.851,-)

Konton 7816-7832

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

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

Ingående värde	2.345.734,-
Avskrivning 3,33%	<u>231.067,-</u>
Utgående värde	2.114.667,-

Tvättmaskinerna i tvättstugan, torktumlaren och den nya torkfläkten är upptagna till anskaffningskostnad 103.763,- och 36.543,- samt 43.188,- med avskrivning på 10 år.

Ingående värde	10.379,-	25.581,-	38.869,-
Avskrivning	<u>10.379,-</u>	<u>3.654,-</u>	<u>4.319,-</u>
Utgående värde	0,-	21.927,-	34.550,-

Installation av värmekablar i stuprännorna och stuprören är upptagen för totalkostnad på 476.168,- med avskrivning på 10 år.

Ingående värde	47.615,-
Avskrivning 10%	<u>47.615,-</u>
Utgående värde	0,-

Handwritten signature

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

Ingående värde	43.200,-
<u>Avskrivning 10%</u>	<u>4.800,-</u>
Utgående värde	38.400,-

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

Ingående värde	968.036,-
<u>Avskrivning 2,5%</u>	<u>31.227,-</u>
Utgående värde	936.809,-

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

Ingående värde	2.379.837,-
<u>Avskrivning 2%</u>	<u>54.087,-</u>
Utgående värde	2.325.750,-

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

Ingående värde	197.251,-
<u>Avskrivning 10%</u>	<u>28.608,-</u>
Utgående värde	168.643,-

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

Ingående värde	338.751,-
<u>Avskrivning 5%</u>	<u>16.938,-</u>
Utgående värde	321.813,-

Konto 8910

Kommunal fastighetsavgift	89.650,-
Fastighetsskatt	34.740,-

Konto 1110

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

Konto 2399**Föreningens långfristiga skulder 2024-12-31**

Långgivare	Skuldbelopp	Ränta	Datum för Omförhandling	Amorterat
Swedbank Lån nr 2950033015	2.000.000,-	3,629%	3-mån bindning 2025-01-28	0,-
Swedbank Hypotek Lån nr 2757239146	2.429.625,-	3,29%	3-mån bindning 2025-02-28	0,-
Swedbank Hypotek Lån nr 2955933110	2.500.000,-	3,15%	3-mån bindning 2025-02-28	0,-
SUMMA	6.929.625,-			0,-

KASSAFLÖDESANALYS

Den löpande verksamheten

	2024	2023
Inbetalningar från medlemmarna och lokalhyresgäster	2.925.278	2.541.305
Utbetalningar till leverantörer, Skatteverket och styrelsen	1.941.401	1.765.057

Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor

983.877 776.248

Erhållen ränta

43.575 25.646

Erlagd ränta

-263.849 -189.205

Kassaflöde från den löpande verksamheten

763.603 612.689

Extra ordinarie kostnader (altanreparation)

- 2.201.657

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

6.929.625 4.429.625

Amorteringar

0 0

Årets kassaflöde

-1.438.054 612.689

Likvida medel vid årets början

1.651.111 1.171.069

Likvida medel vid årets slut

1.993.007 1.651.111

Handwritten signature