



Årsredovisning 2024

Bostadsrättsföreningen Fjällgatan 20

Org. nr. 769628-3915

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	1
Föreningens ändamål	2
Allmänt	2
Fastigheten	2
Återkommande leverantörer	2
Fastighetens tekniska status	2
Medlemmar	3
Underhållsplan	3
Underhåll & reparationer	3
Ekonomi	5
Väsentliga händelser under räkenskapsperioden	5
Styrelse	6
Ekonomisk berättelse	7
Flerårsöversikt	7
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	13
Styrelsens underskrifter	16

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fjällgatan 20 (Föreningen) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024.. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder utan tidsbegränsning till medlemmarna.

Allmänt

Föreningens säte är Stockholm.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Byggnadsår	Ombyggnadsår	Adress
Stammen 1	2015/03/18	1891	1972-73	Fjällgatan 20 116 28 Stockholm

Bostadsrättsföreningen bildades den 4 juni 2014 och förvärvade fastigheten Stammen 1 den 18 mars 2015. Föreningen äger också marken.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, det vill säga en äkta bostadsrättsförening. Det finns inga kommersiella lokaler i huset. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Söderberg & Partners AB. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Stammen 1 ligger inom ett område med *"synnerligen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse som motsvarar fordringarna för byggnadsminnen i kulturminneslagen"*. (Stadsmuseum). Alla fastigheter inom området har dock inte samma kulturhistoriska värde. Stammen 1 har klassats som gult vilket innebär att *"bebyggelsen har positiv betydelse för stadsbilden och/eller har ett visst kulturhistoriskt värde."* (Stadsmuseum)

Fastigheten

Byggnaden består av ett flerbostadshus med tre våningar inklusive två inredda vindsvåningar. I källaren finns gemensam tvättstuga, duschrum, toalett, gemensamhetslokal samt ett källarförråd till varje lägenhet.

Återkommande leverantörer

Fastigheten är ansluten till STOKABs fibernät. Stadsholmen AB är nätoperatör. Stockholm Exergi levererar fjärrvärme. Fortum och Ellevio el. Avfallshantering och vatten hanteras av Stockholm Vatten och Avfall. V M Städpool sköter städningen av gemensamma utrymmen. Söderbergs Mattleasing levererar entrématta. REVAC redovisning AB har skött bokföring, bokslut och rapportering till Skatteverket, deras uppdrag avslutas 31 december 2024 och ny ekonomisk förvaltare är upphandlad, BRF24 AB. Föreningen anlitar Handelsbanken som bank.

Fastighetens tekniska status

Boendeyta	Totalt uppvärmd yta	Markarea
573 kvm	663 kvm	348 kvm

Lägenhetsfördelning enligt den Ekonomiska planen

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
1	2	3	1

Medlemmar

Föreningen har 7 medlemslägenheter och 9 fysiska medlemmar.

Underhållsplan

År 2025-2035

2025 Ommålning trapphus

2026 Tak över cykelparkering på innergård

2027 Inrättandet av fler förråd i källaren

2030 Avfallshantering (uppskov Stockholm stad)

Underhåll & reparationer

År 2021 - 2024

2021 Energideklaration

2021 Sista anmärkningen efter OVK-besiktningen åtgärdas.

2022 Genomgång av IR-styrning samt porttelefonerna

2022 Renovering av norra fasaden samt målning av västra gavelväggen.

2022 Byte av stuprännor gatusidan och reparation av gårdssidan.

2022 Renovering av porten (tätning och målning).

2022 Nytt porttelefonsystem

2023 Sopsortering - dispens från Stockholm Stad t o m 2030

2023 Dörröppningssystem

2024 Stamspolning

2024 Filmning stammar - ej behov av relining

År 2015 - 2022

2022 Nytt staket mot en av granntomterna

2022 Två av tre anmärkningar i OVK-besiktningen är åtgärdade

2020 Målning av plåt m.m på taket

2020 Förstärkt säkerhet för arbete på taket.

2020 Takreparationer på grund av nedblåstnockplåt

2020 Areamätning av husets bostäder och uppvärmda ytor

2019 Stamspolning

2019 OVK-besiktning - ska utföras var 5-6:e år

2019 Genomgång/omläggning av elledningar och nya dragningar i trapphuset

2018 Ny tvättmaskin.

2017 Byte till energisparande fönster - livslängd ca 70 år

2017 Byte av torktumlare

2017 Byte av ett lägenhetsselement

2017 Nytt trädäck på den östra gårdsuteplatsen

2017 Målning av fönsterblecken, norra fasaden

2017 Lagning av lösa klinkers i trapphuset

2016 Byte av vred på samtliga värmeelement

2016 Omputsning av fasad - västra gaveln

2016 Reparation av tvättmaskin

2016 Installation av bredband

2015 Ny värmeanläggning - anslutning till fjärrvärmenätet

Ekonomi

Lån

Föreningen har tidigare tagit upp ett lån om 2,2 miljoner i samband med köpet av fastigheten samt för byte av fönster. Lånet överfördes under 2022 från SEB till Handelsbanken, sedan 2024-03-01 rörlig ränta. Med anledning av fasadrenoveringen 2022 togs ytterligare lån om 1,5 milj kr via Handelsbanken, ränta 1,99%, bundet till 2030-03-01. Kreditinstitutet framgår av not 8.

Avgifter och andrahandsuthyrning

Årsavgiften uppgick till 772 kr/m² boendeyta inklusive avgift för bredband. En justering av avgifterna gjordes från 1 juni 2019 i samband med att de nya andelstalen slagits fast. I december 2019 fattade styrelsen beslut om höjning av avgifterna med 50 kr/kvm från årsskiftet som komplement till finansieringen av kommande fasadrenoveringen. Någon ytterligare justering av avgifterna har inte gjorts sedan dess.

Pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna med 1 procent av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgifter tas enligt stadgarna ut med 2,5 procent av gällande prisbasbelopp. Ingen överlåtelse skedde under 2024.

Föreningens stadgar medger att avgift tas ut för andrahandsuthyrning. Enligt föreningens stadgar får dock andrahandsuthyrning ske endast med styrelsens samtycke.

Pantbrev och avskrivningstid

Enligt Lantmäteriet finns det digitala pantbrev för fastigheten om ett värde av 2 514 000 kr. Pantbreven utnyttjades till fullo i och med att föreningen höjde belåningen för finansiering av fönster investeringen 2017. I samband med omläggningen av lånen 2019 amorterade föreningen av 314 000 kr. När lånet lades om och höjdes inför finansieringen av fasadrenoveringen togs ytterligare pantbrev ut om ett värde av 1 500 000 kr. Sammanlagda fastighetsinteckningar uppgår därefter till 4 014 000 kr, se not 10.

Fastighetens avskrivningstid är beräknad till 100 år.

Väsentliga händelser under räkenskapsperioden

Stamspolning utfördes av Stadens Spolservice AB. Filmning visade bra skick av stammarna och relining bedömdes inte behöva utföras.

Vår- och höststädning kunde genomföras som gemensamma aktiviteter.

Framtiden

Föreningen utför kontinuerligt planerade renoveringsbehov. Därtill ligger en underhållsplan för år 2025-2035 (se sidan 3). Leverantörer fortsatta kostnadsökningar kommer påverka resultatet negativt men ett mer gynnsamt ränteläge gagnar kassan.

Styrelsen bedömer att föreningen inte kommer att uppvisa ett positivt resultat under den kommande tioårsperioden till följd av det renoveringsbehov som finns.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden.

Namn	Uppdrag	Invald år
Styrelse		
André Goos	Ordförande	2020-06-04 (invalid 2017-06-07)
Maryam Dastmalchi	Ledamot	2014-07-14
Frida Nilsson	Ledamot	2020-06-04
Martin Baude	Ledamot	2023-06-07
Ann-Mari Almqvist	Suppleant, sekreterare	2019-05-05
Alexander Karlsson	Suppleant	2022-06-02
Andreas Erlandsson	Kassör	2022-06-02
Revisor		
Barbro Lillkaas	Ordinarie, Auktoriserad revisor	2020-06-04
Valberedning		
Styrelsen	Valberedare	

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två ledamöter i föreningen inkluderat signering av elektroniska betalningar via internetbanken..

Antal sammanträden samt stämmor

Styrelsen genomförde under 2024 tre protokollförda sammanträden.

Styrelsearvoden och antalet anställda

Föreningen har inga anställda. Några styrelsearvoden eller andra förmåner betalas inte ut.

Ekonomisk berättelse

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettomsättning	430	430	430	442
Resultat efter finansiella poster	-101	-3	-1 512	-15
Soliditet	78	79	79	87

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Sparande/ kr/kvm	neg	157	neg	130
Skuldsättning kr/kvm bostadsrätt	6 457	6 457	6 457	3 839
Skuldsättning kr/kvm	6 457	6 457	6 457	3 839
Räntekänslighet, %	8,60	8,60	8,60	5,12
Energikostnad, VA,värme,el/kv	296	268	222	220
Årsavgifter, kr/kvm	750	750	750	750
Årsavgifter, andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	97

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reparations- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	16 400 380	123 600	-2 503 506	-3 496	14 016 978
Resultatdisposition		78 000	-81 496	3 496	0
Årets resultat				-101 157	-101 157
Belopp vid årets utgång	16 400 380	201 600	-2 585 002	-101 157	13 915 821

Resultat

Det ekonomiska resultatet för verksamhetsåret 2024 visar på ett underskott om -101 157 kr. Föreningen har god likviditet och stabil soliditet.

Upplysning vid förlust

Årets förlust täcks genom överskottskapital. Framtida underhållsbehov kommer betyda avgiftshöjningar kommande år med målsättning att ha ett årligt överskott på 100–300 kr per kvadratmeter till en reparationsfond för att långsiktigt klara av framtida underhåll och amorteringar.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det ansamlade resultatet (kronor):

ansamlat resultat	-2 585 002
årets resultat	-101 157
	-2 686 159

behandlas så att

avsättning sker till reparationsfonden	78 000
i ny räkning överföres	-2 764 159
	-2 686 159

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

		2024-01-01- 2024-12-31- -----	2023-01-01- 2023-12-31- -----
RESULTATRÄKNING	Not		
	1		
Intäkter			
Nettoomsättning	2	429 756	429 756
Övriga intäkter		1 707	1 703
		-----	-----
		431 463	431 459
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-263 118	-229 966
Övriga externa kostnader	4	-55 320	-54 960
Avskrivningar	5	-93 721	-93 721
		-----	-----
Summa rörelsekostnader		-412 159	-378 647
Rörelseresultat		19 304	52 812
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 592
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 461	-57 900
		-----	-----
Summa finansiella poster		-120 461	-56 308
Resultat efter finansiella poster		-101 157	-3 496
Årets resultat		-101 157	-3 496
		=====	=====

Balansräkning

BALANSRÄKNING	Not		
	1		
TILLGÅNGAR		2024-12-31	2023-12-31
		-----	-----
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	17 096 958	17 190 679
Summa anläggningstillgångar		17 096 958	17 190 679
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	12 928	12 208
Summa kortfristiga fordringar		12 928	12 208
Kassa,bank			
Kassa och bank		621 026	643 705
		621 026	643 705
Summa omsättningstillgångar		633 954	655 913
SUMMA TILLGÅNGAR		17 730 912	17 846 592

BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
		-----	-----
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		16 400 380	16 400 380
Föreningens reparationsfond		201 600	123 600
		16 601 980	16 523 980
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 585 002	-2 503 506
Årets resultat		-101 157	-3 496
		-2 686 159	-2 507 002
Summa eget kapital		13 915 821	14 016 978
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	1 500 000	1 500 000
		1 500 000	1 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	2 200 000	2 200 000
Leverantörsskulder		19 968	23 163
Skatteskulder		11 603	21 792
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	83 520	84 659
		2 315 091	2 329 614
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		17 730 912	17 846 592
		=====	=====

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	-----	-----
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-101 157	-3 496
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	93 721	93 721
Betald skatt	-10 189	946
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-17 625	91 171
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-82 084
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-720	-982
Förändring av leverantörsskulder	-3 195	13 235
Förändring av kortfristiga skulder	-1 139	8 487
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-22 679	29 827
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	-22 679	29 827
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	643 705	613 878
Likvida medel vid årets slut	621 026	643 705

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2 regelverket).

Redovisningen omfattar kalenderåret 2024-01-01 -2024-12-31.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

AVSKRIVNINGAR

Byggnader 1,00%

Not 2 Nettoomsättning	20240101- 20241231	20230101- 20231231
Årsavgifter	429 756	429 756
	429 756	429 756

Not 3 Driftskostnader	20240101- 20241231	20230101- 20231231
Elkostnader	16 104	15 964
Värme	135 578	123 034
Städning och renhållning	14 503	13 871
Vatten och avlopp	17 995	14 656
Reparation och underhåll	17 350	6 535
Fastighetsavgift	11 410	11 123
Bredband	11 765	11 676
Fastighetsförsäkring	23 953	21 615
Sophämtning	14 460	11 492
	263 118	229 966

Not 4	Övriga externa kostnader	20240101- 20241231	20230101- 20231231
	Revisionsarvoden	24 363	23 313
	Redovisningstjänster	21 996	21 995
	Administrationskostnader	6 231	6 922
	Medlemsavgifter	2 730	2 730
		55 320	54 960
Not 5	Avskrivningar av materiella anlägg- ningstillgångar	20240101- 20241231	20230101- 20231231
	Byggnader	93 721	93 721
		93 721	93 721
Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående värde	9 043 711	8 961 627
	Årets anskaffningar	0	82 084
	Summa anskaffningsvärde	9 043 711	9 043 711
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-772 185	-678 464
	Årets avskrivning enligt plan	-93 721	-93 721
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-865 906	-772 185
	Bokfört värde byggnad	8 177 805	8 271 526
	Mark	8 919 153	8 919 153
	Planenligt restvärde vid årets slut	17 096 958	17 190 679
	Taxeringsvärde		
	Byggnader	8 200 000	6 200 000
	Mark	17 800 000	12 400 000
		26 000 000	18 600 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Bredband förutbetald del	1 988	1 946
Försäkring förutbetald del	8 210	7 532
Medlemskap förutbetalt	2 730	2 730
	12 928	12 208

Not 8 Skulder till kreditinstitut	2024-12-31	Ränta	Bundet till
Stadshypotek	2 200 000	4,39%	25-03-03
Stadshypotek	1 500 000	1,99%	30-03-01
Avgår: Kortfristig del av skulder	-2 200 000		
Långfristig del av skulder	1 500 000		
Förfallotid senare än 5 års efter balansdagen	1 500 000		
Förfallotid inom 5 års efter balansdagen	2 200 000		
Summa	3 700 000		

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen kostnad värme dec	17 562	19 282
Upplupen kostnad revision	23 000	22 000
Förutbetalda avgifter mm	35 714	43 377
Upplupna räntekostnader	7 244	0
	83 520	84 659

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda panter:		
Fastighetsinteckningar	4 014 000	4 014 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Stockholm / 2025

André Goos
Ordförande

Maryam Dastmalchi
Ledamot

Frida Nilsson
Ledamot

Martin Baude
Ledamot

**Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har
lämnats / 2025**

Barbro Lillkaas
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.06.2025 13:30

SENT BY OWNER:

Barbro Lillkaas • 04.06.2025 20:09

DOCUMENT ID:

S10g3WRGxg

ENVELOPE ID:

ByplhZ0fxx-S10g3WRGxg

DOCUMENT NAME:

2406 ÅR Brf fjällgatan.pdf

16 pages

SHA-512:

5019bdfd5e2a47d0436087e1c59d33e5171d2a5f0e6527
f8c4ba749685d444d0d08c254452b1ff0f1efc6004e7c25
4d422170706785f62e8dd336a1d3ac1b9b0

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
FRIDA MONICA LOUISE NILSSON fridamlnilsson@gmail.com	 Signed Authenticated	04.06.2025 22:46 04.06.2025 22:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/03/18) IP: 94.191.153.39
Maryam Dastmalchi maryam.dastmalchi@gmail.com	 Signed Authenticated	05.06.2025 04:29 04.06.2025 20:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/05/18) IP: 94.234.73.90
MARTIN BAUDE martin.baude1986@gmail.com	 Signed Authenticated	05.06.2025 08:03 05.06.2025 08:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/11) IP: 46.39.97.21
ANDRÉ GOOS andre.goos@gmail.com	 Signed Authenticated	05.06.2025 08:18 05.06.2025 08:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/12/10) IP: 46.39.97.137
Barbro Elisabeth Lillkaas barbro@actusrevision.se	 Signed Authenticated	05.06.2025 13:30 05.06.2025 13:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/03/01) IP: 78.82.216.106

* 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