

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Brännaren 12
769600-2000

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brännaren 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningens ändamål.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Allmänt om föreningen.

Föreningen har adresserna Kommendörsgatan 27 och Jungfrugatan 28 på Östermalm i Stockholm. Byggnadsår är 1889, Värdeår är 1930. Markarealen är 837 kvm, total area är 2716,5 kvm varav lägenhetsarea 2344,5 kvm och 372 kvm lokalyta. 2024-12-31 har föreningen 18 medlemslägenheter. 1 hyreslokal på gatuplan (Frisörsalong/174 kvm/årshyra 669 tkr).

Under 2024 har styrelsen fortsatt arbetet med ett bygglov i syfte att via en omdisposition utnyttja tomställda lokaler samt delar av föreningens källarförråd till att bygga en atriumlägenhet om 122 Kvm samt ett tillhörande atrium om 20 kvm. Bygglövsärendet registrerades ursprungligen 2023-10-27

Föreningen har ett tydligt mål att minska skuldsättningen till 10 000 SEK/kvm.

Föreningen är ägare av marken vilket innebär att föreningen inte betalar någon tomträttsavgäld.

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

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdateras löpande. Senaste externa underhållsplanen fastställdes 2022-05-11 av Hillar Truuberg.

Föreningen är inte med i någon samfällighetsförening.

Styrelse bestod 2024-12-31 av:

Magnus Oscarsson Ordförande
Niels Boman Ledamot
Karl Westlund Ledamot
Håkan Stålbros Ledamot
Fredrik Francke Ledamot, avgick pga flytt mars 2025
Fredrika Bergh, Ledamot
Marina Eriksson Suppleant

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under Q2 demonterades de tre piskbalkonger på Kommendörsgatan samt byte av fönster. Vidare uppstod det en vattenskada i en av föreningens lägenheter.

Under Q3 renoverades del av källarstråken

Under Q4 beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 10% från Q1 2025. Under kvartalet genomfördes radonmätning i fastigheten med godkänt resultat.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Under Q1 2025 förlängdes hyresavtalet med föreningens kommersiella hyresgäst. Genomsnittlig antagen hyresintäkt/ år om 700 000 SEK i 36 månader.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter 18 st.

Överlåtelse under året 1 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början 29 st.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 29 st.

Årsstämman hölls 2024-06-04.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (Tkr)	2 056	1 909	1 768	1 729
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	-1 150	-688	-468	-873
Soliditet (%)	82,7	82,8	82,8	82,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	590	544	510	503
Skuldsättning per total kvm (kr/kvm)	11 964	11 964	11 964	11 964
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 862	13 862	13 898	14 325
Sparande per kvm (kr/kvm)	-51	60		
Räntekänslighet (%)	23,5	25,5		
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	216	196		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	66,4	66,1		

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott om 1 150 tkr, där årets underhåll uppgår till 276 tkr. De höga räntekostnaderna är det som har påverkat föreningens resultat störst. Styrelsen valde att höja avgiften med 10% från den 1:a januari 2025. Styrelsen anser därmed att det inte finns någon uppenbar risk att föreningen inte skall kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden genom höjda årsavgifter.

Vidare kan konstateras att föreningens inlåning hos SBAB uppgick till 5 877 373 SEK vid årsskiftet.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Insatser	Uppl. avgift Kap. tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	165 964	2 828	402	-5 193	-688	163 313
Disposition av föregående års resultat:			134	-822	688	0
Årets resultat					-1 150	-1 150
Belopp vid årets utgång	165 964	2 828	536	-6 015	-1 150	162 163

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 014 800
årets förlust	-1 150 218
	-7 165 018

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	134 000
i ny räkning överföres	-7 299 018
	-7 165 018

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 056 193	1 909 038
Övriga rörelseintäkter		26 250	21 179
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 082 443	1 930 217
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5	-1 371 932	-1 091 739
Övriga externa kostnader	6	-115 999	-86 144
Personalkostnader	7	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-762 679	-761 738
Summa rörelsekostnader		-2 250 610	-1 939 621
Rörelseresultat		-168 167	-9 404
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		190 058	152 559
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 172 109	-830 751
Summa finansiella poster		-982 051	-678 192
Resultat efter finansiella poster		-1 150 218	-687 596
Resultat före skatt		-1 150 218	-687 596
Årets resultat		-1 150 218	-687 596

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	188 952 453	189 715 132
Pågående arbete		527 192	208 696
Summa materiella anläggningstillgångar		189 479 645	189 923 828
Summa anläggningstillgångar		189 479 645	189 923 828
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		428 135	395 417
Övriga fordringar		2 425	2 030
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 854	32 292
Summa kortfristiga fordringar		468 414	429 739
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 040 729	6 905 019
Summa kassa och bank		6 040 729	6 905 019
Summa omsättningstillgångar		6 509 143	7 334 758
SUMMA TILLGÅNGAR		195 988 788	197 258 586

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

167 164 500

167 164 500

Kapitaltillskott

1 627 186

1 627 186

Fond för yttre underhåll

536 000

402 000

Summa bundet eget kapital

169 327 686

169 193 686

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-6 014 800

-5 193 205

Årets resultat

-1 150 218

-687 596

Summa fritt eget kapital

-7 165 018

-5 880 801

Summa eget kapital

162 162 668

163 312 885

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

9 500 000

15 000 000

Summa långfristiga skulder

9 500 000

15 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

23 000 000

17 500 000

Leverantörsskulder

357 326

192 535

Skatteskulder

200 842

198 844

Övriga skulder

86 060

397 328

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

681 892

656 994

Summa kortfristiga skulder

24 326 120

18 945 701

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

195 988 788

197 258 586

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 150 218	-687 596
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	762 679	761 738
Betald skatt	-26	-344

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-387 565 73 798

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-32 718	-36 774
Förändring av kortfristiga fordringar	-5 931	-3 991
Förändring av leverantörsskulder	164 791	-60 817
Förändring av kortfristiga skulder	-284 371	51 395

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-545 794 23 611

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-318 495	-74 304
--	----------	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-318 495 -74 304

Finansieringsverksamheten

Ökning av medlemsinsatser	0	250 000
---------------------------	---	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0 250 000

Årets kassaflöde

-864 289 199 307

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	6 905 018	6 705 711
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

6 040 729 6 905 018

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar	
-Byggnader	100
-Balkonger	50

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (Tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (Tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per total kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 375 160	1 273 262
Hyror lokaler	668 816	629 756
Övriga intäkter	12 217	6 020
	2 056 193	1 909 038

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fjärrvärme	469 435	432 508
El	27 471	26 683
Vatten och avlopp	91 111	73 175
Hiss, serviceavtal/besiktning	2 717	4 813
Sophämtning	60 898	109 089
Städning	32 604	32 659
Fastighetsskötsel, serviceavtal	60 036	52 289
Kabel-TV, bredband	2 676	12 319
Snöröjning	0	19 142
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	100 790	100 054
Fastighetsförsäkringspremier	60 000	56 807
Förbrukningsinventarier	2 414	2 335
	910 152	921 873

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Fastighet	2 115	32 103
Vatten/sanitet	37 957	14 738
Värme	0	5 015
El	0	3 672
Hiss	4 366	10 879
Vattenskada	136 744	0
Tvättstuga	4 419	0
	185 601	66 407

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Underhåll byggnad	276 179	5 258
Underhåll Vatten & sanitet	0	98 200
	276 179	103 458

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Postbefordran	900	450
Ersättningar till revisor	26 862	23 959
Redovisningstjänster	32 360	31 664
Konsultarvoden	34 969	12 016
Bankkostnader	3 313	3 635
Föreningsavgifter	10 167	10 228
Övriga kostnader	3 621	2 853
Trivselkostnader	3 807	1 339
	115 999	86 144

Not 7 Personal

	2024	2023
Föreningen har inga anställda		

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till kreditinstitut	1 167 556	827 481
Räntekostnader för skatter och avgifter	4 553	3 270
	1 172 109	830 751

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	193 725 164	193 725 164
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 725 164	193 725 164
Ingående avskrivningar	-4 010 032	-3 248 294
Årets avskrivningar	-762 679	-761 738
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 772 711	-4 010 032
Utgående redovisat värde	188 952 453	189 715 132
Taxeringsvärden byggnader	36 631 000	36 631 000
Taxeringsvärden mark	100 514 000	100 514 000
	137 145 000	137 145 000
Bokfört värde byggnader	69 869 806	70 632 485
Bokfört värde mark	119 082 647	119 082 647
	188 952 453	189 715 132

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Slutbetaldag	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	2,74	2026-08-28	9 500 000	9 500 000
SEB	3,07	2025-08-28	8 000 000	8 000 000
SEB	4,61	2025-08-28	15 000 000	15 000 000
			32 500 000	32 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			23 000 000	17 500 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Finansieringen är av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	50 000 000	50 000 000
	50 000 000	50 000 000

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrift

Magnus Oscarsson
Ordförande

Niels Boman
Ledamot

Håkan Stålbro
Ledamot

Karl Westlund
Ledamot

Fredrika Bergh
Ledamot

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

Jonas Göransson
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.