Årsredovisning för

Brf Ångpannan 12

702002-6337

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

TG, MB, JPB, EÅ, ULY, AF – Powered by TellusTalk: ID fwc6121

Innehållsförteckning:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ångpannan 12 (702002-6337), med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Verksamheten

Styrelse

Ulf Yngvesson	Ordförande
Arvid Fornander	Sekreterare
Jens Bjurman	Ledamot
Tove Grimgarn	Ledamot
Elias Ågren	Ledamot
Lena Bohman Gustavii	Suppleant
Ulf Bringle	Suppleant

Firmateckning
Föreningen tecknas av styrelsen eller av två av dess ledamöter tillsammans.

Revisor

Martin Boström	Ordinarie revisor
Vakant (upphandlas vid behov)	Suppleant

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Save Time Ekonomikonsult AB.

Övrig förvaltning m.m.

För fastighetsskötsel och bistånd med den tekniska förvaltningen har Hutta Fastighetsförvaltning AB/Björn Höglund anlitats.

Hissen har skötts av Hissen AB och trappstädningen av Jama Service företaget AB. Boka Tvättid Sverige AB hanterar bokningen av tvättstugan. HSB Stockholms uppdrag avseende markskötsel har avslutats under året.

Föreningen har ett kollektivt bredbandsabonnemang hos Bahnhof AB och TV-tjänster levereras av Tele2 AB.

Föreningsfrågor
Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2024. Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika frågor samt har haft 8 protokollförda sammanträden.

Föreningen har 38 medlemslägenheter och antalet medlemmar är 54. Under året har lägenheterna 10, 26, 30 och 40 överlåtits. Föreningen har en hyreslokal som har varit uthyrd hela året för kontorsverksamhet.

Fastigheten
Huset byggdes 1929 och rymmer 41 bostadslägenheter, 1 657 kvm, och en lokal, 48 kvm, totalt 1 705 kvm. Föreningen äger fastigheten som är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätterna/Söderberg och Partner, för närvarande hos Folksam, med kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Föreningen saknar aktuell underhållsplan.

Ekonomi
Fastighetens taxeringsvärde är 73 630 000 kronor, varav byggnaden utgör 21 886 000 kronor och mark 51 744 000 kronor. Föreningens lån uppgår till 6 000 000 kronor, med fastigheten som säkerhet.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och har sitt säte i Stockholm.

TG, MB, JPB, EÅ, ULY, AF – Powered by TellusTalk: ID fwc6121

Medlemsinformation
Under året har fyra överlåtelser skett i föreningen. Antal medlemmar vid årets ingång var 53 stycken och vid årets utgång 55 stycken.

Flerårsöversikt (kr)

Belopp i kr

	2024	*2023*	*2022*	*2021*	*2020*
Nettoomsättning	1 202 287	1 138 924	1 138 935	1 151 874	1 170 331
Resultat efter finansiella poster	-665 521	-282 772	-80 151	-37 962	-148 910
Soliditet %	-24	-12			
Årsavgift*/kvm bostadsrättsyta	656	626	626	594	594
Energikostnad/kvm totalyta	273	258	248	226	
Värme/kvm totalyta	182	170	153	162	
El/kvm totalyta	36	44	53	32	
Vatten/kvm totalyta	55	44	42	32	
Sparande/kvm totalyta	-79	-170	-46	-22	
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	3 621	3 138	3 138	3 138	
Skuldsättning/kvm totalyta	3 423	2 966	2 966	2 966	
Ränta/kvm totalyta	152	135	52	37	
Årsavgifternas* andel av tot. rörelseintäkter (%)	89	88	88	84	
Räntekänslighet* (%)	5,52	5,01	5,01	5,29	

Bostadsrättsyta 1 657 kvm. Totalyta 1 753 kvm.

*) Enligt nya rekomendationer från Bokföringsnämnden (BFNAR 2023:1) ska avgift för bredband som debiteras alla medlemmar anses vara en del av årsavgiften. Någon faktiskt höjning av årsavgiften har inte skett mellan 2021 och 2022.

Upplysning vid förlust

Med bakgrund av de kraftigt ökade kostnaderna för räntor, el, vatten, sophämtning och städning, som även togs upp i årsredovisningen 2023, har styrelsen infört åtgärder för att få föreningens ekonomi i balans. Styrelsen har valt att höja månadsavgifterna i två steg under 2024, med den sista höjningen gjord i årsskiftet mot 2025. Bedömningen är att avgiftsnivån efter den sista höjningen ska räcka för att föreningens ekonomi ska vara i balans. I och med att höjningen gjordes stegvis gör föreningen dock förlust under 2024.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	*Balkong-fond*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat Resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	324 900	53 229	819 969	-1 525 513	-282 772
Avsättning balkongfond		7 992		-7 992	
Disposition enl årsstämmobeslut					
Årets resultat				-282 772	282 772
Avsättning yttre fond			220 890	-220 890	
Årets resultat					-665 520
Vid årets slut	**324 900**	**61 221**	**1 040 859**	**-2 037 167**	**-665 520**

TG, MB, JPB, EÅ, ULY, AF – Powered by TellusTalk: ID fwc6121

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet:	
Balanserat resultat	-2 037 167
Årets resultat	-665 520
Totalt	**-2 702 687**
Avsättning till yttre underhållsfond	220 890
Avsättning balkongfond	7 992
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-527 600
Balanseras i ny räkning	-2 403 969
Summa	**-2 702 687**

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, se efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

TG, MB, JPB, EÅ, ULY, AF – Powered by TellusTalk: ID fwc6121

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	*2*	1 202 287	1 138 924
Övriga rörelseintäkter		19 560	39 539
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 221 847	1 178 463
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	*3*	-1 614 210	-1 209 264
Personalkostnader		-6 603	-15 324
Summa rörelsekostnader		-1 620 813	-1 224 588
Rörelseresultat		-398 966	-46 125
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		252	102
Räntekostnader och liknande resultatposter		-266 807	-236 749
Summa finansiella poster		-266 555	-236 647
Resultat efter finansiella poster		-665 521	-282 772
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-665 521	-282 772
Skatter			
Årets resultat		**-665 521**	**-282 772**

TG, MB, JPB, EÅ, ULY, AF – Powered by TellusTalk: ID fwc6121

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*4*	4 400 000	4 400 000
Summa materiella anläggningstillgångar		4 400 000	4 400 000
Summa anläggningstillgångar		4 400 000	4 400 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		253 907	196 815
Övriga fordringar		15 826	14 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 808	54 521
Summa kortfristiga fordringar		317 541	266 144
Kassa och bank			
Kassa och bank		596 800	501 716
Summa kassa och bank		596 800	501 716
Summa omsättningstillgångar		914 341	767 860
SUMMA TILLGÅNGAR		5 314 341	5 167 860

TG, MB, JPB, EÅ, ULY, AF – Powered by TellusTalk: ID fwc6121

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		324 900	324 900
Balkongfond		61 221	53 229
Fond för yttre underhåll		1 040 859	819 969
Summa bundet eget kapital		1 426 980	1 198 098
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 037 167	-1 525 513
Årets resultat		-665 520	-282 772
Summa fritt eget kapital		-2 702 687	-1 808 285
Summa eget kapital		-1 275 707	-610 187
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*5*	6 000 000	5 200 000
Leverantörsskulder		22 581	88 680
Skatteskulder		9 656	10 971
Övriga skulder		47 000	47 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		510 811	431 396
Summa kortfristiga skulder		6 590 048	5 778 047
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 314 341	5 167 860

TG, MB, JPB, EÅ, ULY, AF – Powered by TellusTalk: ID fwc6121

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01- 2024-12-31	*2023-01-01- 2023-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-665 521	-282 772
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	-5 493	10 440
	-671 014	-272 332
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-671 014**	**-272 332**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-51 397	-42 835
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	817 495	-86 846
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**95 084**	**-402 013**
Årets kassaflöde	**95 084**	**-402 013**
Likvida medel vid årets början	**501 716**	**903 729**
Likvida medel vid årets slut	**596 800**	**501 716**

TG, MB, JPB, EÅ, ULY, AF – Powered by TellusTalk: ID fwc6121

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Definition av nyckeltal

Soliditet
Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Sparande per kvadratmeter (totalyta)
Årets resultat justerat för årets avskrivningar, planerat underhåll samt väsentliga poster som inte är en del av den normala verksamheten. Beloppet delas med den totala ytan i föreningen (bo- och lokalytor).

Räntekänslighet
Hur mycket kostnaderna skulle öka om räntorna på föreningens lån höjs med en procenhenhet, i förhållande till årsavgifterna storlek. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna måste höjas om räntan stiger med en procentenhet för att ränteökningen inte ska påverka resultatet.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
Beräknas genom att årsavgifterna delas med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens intäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Årsavgift	1 087 723	1 036 932
- Årsavgift	1 035 163	983 652
- Bredbandsavgift	52 560	53 280
Balkongavgift	7 104	7 992
Hyresintäkter, lokaler	107 460	94 000
Summa nettoomsättning	**1 202 287**	**1 138 924**

TG, MB, JPB, EÅ, ULY, AF – Powered by TellusTalk: ID fwc6121

Not 3 Övriga externa kostnader

Driftkostnader

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Uppvärmning	319 917	298 635
El	63 563	76 676
Vatten och avlopp	95 963	76 773
Hiss	6 368	6 171
Sophämtning	60 812	51 390
Städning och renhållning	56 796	55 821
Fastighetsskötsel	52 500	52 763
Kabel-TV och Bredband	63 656	62 858
Fastighetsförsäkring	48 687	33 949
Förbrukningsmaterial, fastighet	584	1 000
Förbrukningsinventarier, fastighet	5 053	6 373
	773 899	**722 409**

Reparationer och underhåll

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Gård	8 346	0
Vatten och avlopp	6 821	32 227
Tvättstugan	4 595	68 186
Elanläggning	0	35 000
Hissar	9 137	9 805
Huskropp	92 542	175 081
	121 441	**320 299**

Planerat underhåll

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Vatten och sanitet	41 250	0
Huskropp	486 350	0
	527 600	**0**

Administrativa kostnader

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Telefon och porto	2 453	2 648
Ekonomisk förvaltning	64 944	60 972
Bankkostnader	24 340	5 098
Föreningsavgifter	5 560	5 560
Konsultarvoden	12 990	6 915
Övriga kostnader	8 373	4 285
	118 660	**85 478**

TG, MB, JPB, EÅ, ULY, AF – Powered by TellusTalk: ID fwc6121

Fastighetsskatt/avgift

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Fastighetsskatt/avgift	72 610	81 078
	72 610	**81 078**

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	*2023-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 400 000	4 400 000
Bokfört värde byggnad och mark	4 400 000	4 400 000
Redovisat värde vid årets slut	**4 400 000**	**4 400 000**
Taxeringsvärde		
Mark	51 744 000	51 744 000
Byggnad	21 886 000	21 886 000
	73 630 000	**73 630 000**

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	*2023-12-31*
Swedbank Hypotek 285 001 094-9, räntesats 3,700%, löptid 250228	1 200 000	1 200 000
Swedbank Hypotek 285 754 876-8, räntesats 4,039%, löptid 250128	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek 285 935 591-5, räntesats 3,570%, löptid 250228	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek 295 935 594-9, räntesats 3,206%, löptid 250228	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek 295 935 595-6, räntesats 3,695%, löptid 250228	1 000 000	1 000 000
Swedbank Hypotek 295 593 287-2, räntesats 3,150%, löptid 250228	800 000	0
Summa	**6 000 000**	**5 200 000**

*) Föreningens lån förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, vilket är anledningen till att de redovisas som kortfristiga skulder trots att styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	*2023-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	6 000 000	5 200 000
Summa ställda säkerheter	**6 000 000**	**5 200 000**

TG, MB, JPB, EÅ, ULY, AF – Powered by TellusTalk: ID fwc6121

Underskrifter

Stockholm det datum som framgår av elektroniska underskrifter

Ulf Yngvesson
Ordförande

Jens Bjurman
Ledamot

Elias Ågren
Ledamot

Tove Grimgarn
Ledamot

Arvid Fornander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektronisk underskrift

Martin Broström
Extern revisor

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

TG, MB, JPB, EÅ, ULY, AF – Powered by TellusTalk: ID fwc6121

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ångpannan nr 12 Org.nr 702002-6337

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Ångpannan nr 12 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Jag har även tagit del av styrelsens protokoll. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 16 maj 2025

Martin Boström
Extern revisor