

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen

Droskhästen 14



“En oas med anor på Söder”

Räkenskapsåret
2023.01.01 – 2023.12.31



På somrarna har balkongerna mot Folkungagatan sol från morgon till kväll.



Bostadsrättsföreningens lummiga innergård. Här kan man koppla av från stadens puls och varma sommarkvällar grilla med vänner och bekanta.

DET VAR EN GÅNG...

Här, på adressen Folkungagatan 69-71 låg fram till 1969 Katarina Polisstation. I byggnaden som stod färdig 1 augusti 1902 fanns i bottenplanet överkonstaplarnas tjänsterum, vaktrum samt fyra celler och två trappor upp hade poliskommissarien sin bostad. På tredje och femte våningen inrymdes sovrum för 16 respektive 20 konstaplar.



Utryckning år 1919



Brandstationen på Tjärhovsgatan år 1904

På gården reste sig ett rymligt gymnastikhus som delades med Katarina Brandkår. Inom kvarteret, i den nuvarande lilla parken låg även Prins Carls Uppfostringsanstalt för medellösa barn och ungdomar.

1969 revs polisstationen och gymnastikhuset för att lämna plats åt den nuvarande bebyggelsen som stod helt färdig 1971.

Sedan 2002 ägs fastigheten av Bostadsrättsföreningen Droskhästen 14 och omfattar 52 lägenheter i ett gemensamt hus med två uppgångar; Folkungagatan 69 och Folkungagatan 71 samt garageinfart på Tjärhovsgatan 24 till garage i två plan som rymmer 33 platser.

Utöver det upplåter föreningen tre lokaler med hyresrätt i gatuplanet; en vitvarubutik och en restaurang samt en kommunal förskola.

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Droskhästen 14
769606-0883

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-15
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Droskhästen 14 (769606-0883) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-09-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-06-20 och nuvarande stadgar registrerades 2016-01-19 hos Bolagsverket.

Föreningens säte: Stockholms kommun.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Droskhästen 14 i Stockholms kommun på Folkungagatan 69 och 71. Bostadsrättsföreningen Droskhästen 14 byggdes år 1971. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper till 2029-10-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
49	Lägenheter, bostadsrätt	3 881
3	Lägenheter, hyresrätt	295
9	Lokaler, hyresrätt	1 400

I föreningens fastighet finns garage med en yta på 1 257 kvm som hyrs ut till medlemmar och externa hyresgäster. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-06-01. På stämman deltog 19 medlemmar. Styrelsen har utgjorts av:

Anders Pettersson	Ordförande
Åsa Bergkvist	Kassör
Leila Baksi	Ledamot
Christian Starcevic	Ledamot
Ing-Marie Ottosson	Ledamot
Dennis Cantoreggi	Suppleant
Johan Järnerot	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Föreningens firma tecknas även av två i förening av styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Bo Strandberg, Per-Johan Lindfors och Tanja Johnselius som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Ylva Bergqvist och Stefan Linde.

Genomförda underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År Åtgärd

2012	Målning av fönstren mot Tjärhovsgatan har gjorts och en hyreslägenhet har renoverats.
2013	Stamspolning har utförts.
2014	Inreglering av värmesystemet har skett samt mindre underhållsarbeten.
2015	Nytt låssystem har införts i hela fastigheten och källarförrådets väggar har bytts ut. Fönsterrenovering har skett på utsidan av Folkungagatan. Renovering av värmesystemet.
2016	Målning av källargångarna, ny belysning i garaget och ny port mot Folkungagatan.
2017	Under året har vi haft Brandskyddsbesiktning av fastigheten och installerat rökluckor på gården samt satt upp nödutgångsskyltar på de gemensamma utrymmena. Helrenovering av hiss i 71:ans port.
2018-2020	Ventilationssystemet har byggts om. Nya aggregat med återvinning till både lokaler, lägenheter och garage har installerats. Solpaneler har installerats på taket. Hissen i 69:an har helrenoverats.
2021	Slutbesiktning av ombyggnaden av ventilationssystemet har skett. Under året har ny takpapp lagts på den del av fastigheten som har 6 våningar.
2022	Byte av takpapp är gjord på resterande delen. Stamspolning har gjorts i samtliga lägenheter. Utanför garageporten har en strålkastare installerats samt utökad klottersanering på närliggande vägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi bytt samtliga tryckregleringsventiler till våra radiatorstammar, de gamla var från 1971. Vi har även bytt de avstängningsventilerna för varm- och kallvatten som var kvar från byggåret, även reduceringsventiler för varmvattencirkulationen är utbytta. Monterat snörasskydd på taket. Bytt hissdörrar i trapphus 69.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 49. Vid årets slut var antalet medlemmar 49.

Under året har 2 st tillkommit och 2 st avgått.

Medlemsavgiften har höjts med 5 % fr o m 2023-07-01.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av NDE Bygg.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Det negativa resultatet påverkar inte föreningens möjligheter att finansiera våra framtida ekonomiska åtaganden

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	6 835	6 542	6 422	5 985
Resultat efter fin.poster (tkr)	-213	-718	-289	262
Soliditet (%)	73	72	72	72

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm brf yta	367	358	332	333
Skuldsättning kr/kvm totalyta	3 333	3 622	3 622	3 622
Skuldsättning kr/kvm brf yta	5 952	6 468	6 468	6 468
Räntekänslighet (%)	16	18	18	18
Energikostnad kr/kvm	178	159	132	128
Sparande per kvm	417	346	326	328
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	20	21	22	23

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	59 740 796	5 710 722	545 517	3 040 145	-718 824	68 318 356
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			69 422	-69 422		
Balanseras i ny räkning				-718 824	718 824	
Upplåtelse av						
Årets resultat					-213 028	-213 028
Belopp vid årets utgång	59 740 796	5 710 722	614 939	2 251 899	-213 028	68 105 328
			Totalt bundet eget kapital			
			66 066 457			
				Totalt fritt eget kapital		
				2 038 871		

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	2 251 899
Årets resultat	<u>-213 028</u>
Totalt	2 038 871

Avsättning till yttre fond	69 422
Uttag ur yttre fond	-854 060
Balanseras i ny räkning	<u>2 823 509</u>
Summa	2 038 871

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	2	6 834 825	6 542 654
Övriga rörelseintäkter		<u>267 439</u>	<u>10 827</u>
		7 102 264	6 553 481
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-4 903 011	-5 308 035
Övriga externa kostnader	4	-9 780	-23 817
Personalkostnader och arvoden	5	-174 587	-161 255
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 561 008</u>	<u>-1 543 884</u>
Rörelseresultat		453 877	-483 511
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	5 066
Ränteintäkter och liknande resultatposter		35 985	3 739
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-702 890</u>	<u>-244 118</u>
Resultat efter finansiella poster		-213 028	-718 824
Resultat före skatt		<u>-213 028</u>	<u>-718 824</u>
Årets resultat		<u>-213 028</u>	<u>-718 824</u>

Balansräkning

Belopp i kr *Not* *2023-12-31* *2022-12-31*

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	6	89 085 355	89 897 272
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	52 483	115 748
		89 137 838	90 013 020

Summa anläggningstillgångar		89 137 838	90 013 020
------------------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 762	-
Övriga fordringar		1 032	10 258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		473 978	462 753
		477 772	473 011

<i>Kassa och bank</i>	8	3 114 517	4 088 834
-----------------------	---	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		3 592 289	4 561 845
------------------------------------	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR		92 730 127	94 574 865
-------------------------	--	------------	------------

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		59 740 796	59 740 796
Upplåtelseavgifter		5 710 722	5 710 722
Fond för yttre underhåll		614 939	545 517
		<u>66 066 457</u>	<u>65 997 035</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 251 899	3 040 145
Årets resultat		-213 028	-718 824
		<u>2 038 871</u>	<u>2 321 321</u>
Summa eget kapital		<u>68 105 328</u>	<u>68 318 356</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	9	18 100 723	13 778 223
		<u>18 100 723</u>	<u>13 778 223</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av lågfristiga skulder	9	5 000 000	11 322 500
Leverantörsskulder		442 469	230 641
Skatteskulder		134 304	83 404
Övriga skulder	10	217 286	223 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		730 017	618 452
		<u>6 524 076</u>	<u>12 478 286</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>92 730 127</u>	<u>94 574 865</u>

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		453 877	-483 511
Avskrivningar		1 561 008	1 543 884
Erlagd ränta, ränteintäkter, utdelning Brandkontoret m.m.		-666 906	-235 312
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 347 979	825 061
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-2 762	4 778
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		-1 998	-48 350
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		211 826	81 524
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		156 462	-312 113
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 711 507	550 900
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheten		-685 825	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-685 825	-
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-2 000 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 000 000	-
Årets kassaflöde		-974 318	550 900
Likvida medel vid årets början		4 088 835	3 537 934
Likvida medel vid årets slut		3 114 517	4 088 834

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
Byggnad (viktad avskrivningstakt baserad på komponentuppdelning)	1,5%	1,5%
Fönsterrenovering	5%	5%
Maskiner och inventarier	20%	20%
Elmätare	10%	10%
Installationer, värme och låssystem	10%	10%
Ny port, Belysning i garaget, målning av källargångar	10%	10%
Modernisering av hissar	5%	5%
Stambyte	2%	-
Inre skick lägenheter	0,5%	-
Energiprojekt/sol, värme, ventilation	5%	-
Papptak	5%	-

Följande komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen för byggnad:

- Stomme 100 år
- Stammar, värme 50 år
- El 40 år
- Fönster 50 år
- Tak 40 år
- Hissar 25 år
- Ventilation 25 år
- Fasad inkl. balkong 50 år
- Inre skick lägenheter 200 år

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	1 423 277	1 388 408
Hyror	5 404 585	5 142 332
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 940	5 073
Övriga hyresintäkter	23	6 841
Summa	6 834 825	6 542 654

Not 3 Driftkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	81 830	96 814
Städning	99 136	89 996
Tillsyn, besiktning, kontroller	22 102	18 527
Trädgårdsskötsel	810	1 166
Snöröjning	29 787	-
Reparationer	391 009	358 598
El	561 809	639 111
Uppvärmning	554 756	342 450
Vatten	119 728	117 515
Sophämtning	41 626	36 960
Försäkringspremie	189 161	146 160
Tomträttsavgäld	1 263 167	1 190 167
Fastighetsavgift bostäder	82 628	78 988
Fastighetsskatt lokaler	402 000	402 000
Övriga fastighetskostnader	17 236	21 935
Kabel-tv/Bredband/IT	8 811	11 456
Förvaltningsarvode ekonomi	151 417	141 743
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 379	2 630
Panter och överlåtelser	8 614	9 835
Juridiska åtgärder	-	12 196
Övriga externa tjänster	16 945	14 312
	4 048 951	3 732 559
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	-	11 748
VA/Sanitet	151 864	176 733
Värme	691 225	-
Ventilation	-	38 445
El	10 971	39 473
Tak	-	1 225 937
Port/entré	-	83 140
	854 060	1 575 476
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	4 903 011	5 308 035

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Porto / Telefon	7 780	7 479
Konsultarvode	-	8 577
Besiktning- och utredningskostnader	-	5 761
Revisionarvode	2 000	2 000
Summa	9 780	23 817

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden:	142 898	140 800
Sociala kostnader	31 689	20 455
	174 587	161 255

Not 6 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	98 168 750	98 168 750
-Ombyggnad	6 633 808	6 633 808
-Årets anskaffningar	685 825	-
	105 488 383	104 802 558
-Vid årets början	-14 905 286	-13 424 667
-Årets avskrivning enligt plan	-1 497 742	-1 480 619
	-16 403 028	-14 905 286
Redovisat värde vid årets slut	89 085 355	89 897 272
Taxeringsvärde		
Byggnader	85 000 000	85 000 000
Mark	145 200 000	145 200 000
	230 200 000	230 200 000
Marken är upplåten med tomträtt.		
Bostäder	190 000 000	190 000 000
Lokaler	40 200 000	40 200 000
	230 200 000	230 200 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	807 963	807 963
	807 963	807 963
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-692 215	-628 951
-Årets avskrivning	-63 265	-63 264
	-755 480	-692 215
Redovisat värde vid årets slut	52 483	115 748

Not 8 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Nordea	32 466	33 666
Avräkningskonto Fastighetsägarna	3 082 051	4 055 168
	3 114 517	4 088 834

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	2023-12-31	Amortering /Upplåning	2022-12-31
Nordea	2024-12-18	0,9%	5 000 000		5 000 000
Nordea	2027-03-17	4,06%	9 322 500	2 000 000	11 322 500
Nordea	2025-12-17	3,79%	8 778 223		8 778 223
			23 100 723		25 100 723

Klassificering skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	5 000 000	11 322 500
Långfristig skuld	18 100 723	13 778 223
	23 100 723	25 100 723

Ett av föreningens lån har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen.
Detta lån kvalificeras därför som kortfristig del av långfristiga skulder.

Not 10 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Moms	217 286	223 289
	217 286	223 289

Övriga noter

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

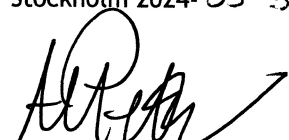
	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>51 750 000</u>	<u>51 570 000</u>
	51 750 000	51 570 000
Summa ställda säkerheter	<u>51 750 000</u>	<u>51 570 000</u>

Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser är lämnade.

Underskrifter

Stockholm 2024-05-31


Anders Pettersson

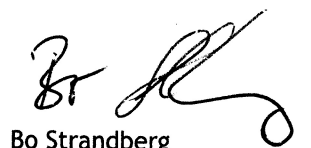

Åsa Bergkvist


Ing-Marie Ottosson


Christian Starcevic


Leila Baksi

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-30


Bo Strandberg
Av föreningen vald revisor


Per-Johan Lindfors
Av föreningen vald revisor