

Årsredovisning för
Bf Renstjärnan u.p.a.
702001-7617

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

Styrelsen för Bf Renstjärnan u.p.a. 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). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1920-05-08. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-04-08.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Båtsmannen Mindre 1	1920	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1911 och består av tre hus och 33 andelar.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 669 kvadratmeter, varav 2 154 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 419 är lokalyta med andelsrätt och 96 lokalyta med hyresrätt. (ny korrigerad Fastighetsdeklaration 2025)

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 28 lägenheter och 1 lokaler med andelsrätt och 3 hyreslokaler.

Lägenhetsfördelning för andelslägenheter.

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
6	7	9	2	3	1

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

- Tvättstuga
- Bastu

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Fastighetsägarna Service Stockholm:

- Teknisk förvaltning (januari-augusti)
- Rådgivning

FL Fastighetsservice:

- Teknisk förvaltning (augusti- tillsvidare)

Revisorer

Namn	Uppdrag	Byrå
Johan Kalm	Ordinarie Intern	
Niklas Jerselius	Ordinarie Intern	

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts.

Åtgärd	År
Ev kommentar	
Köksstammar bytta	1980
Stambyte och renovering av samtliga badrum	1997-1998
Elstigar bytta	1997-1998
Renovering av samtliga fönster	2009-2010
Spolning av köksstammar	2011
Renovering av samtliga fönster	2017-2018
Översyn av tak	2018
OVK	2018
Installation av nya postboxar	2019
Inköp 2 nya tvättmaskiner samt torktumlare	2019
Uppdaterade energideklaration	2019
Installation av ny fjärrvärmecentral	2020
Spolning av stammar	2020
Uppdatering av föreningens underhållsplan	2020
Inköp av ny mangel	2021
Nytt bastuaggregat installerat	2021
Renovering fönster butikslokal (lgh 1)	2022
Sotning och brandkontroll av samtliga rökkanaler	2022
Renovering av samtliga fasader (putsade såväl som tegel)	2023-2024
Tilläggsisolering gavel mot väster	2023
Omgjutning av samtliga betongbalkonger	2023
Renovering av samtliga fönster	2023-2024
Inköp av torkskåp	2023
Renovering av avloppstam i källaren/bageriet	2023
Installation av rättfälla i avloppstam	2024
Spolning av stammar i kök och badrum	2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2024 i lokal hos Hälsans Hus på Fjällgatan med efterföljande öl och tilltugg på restaurang Made in Sweden, Folkungagatan.

Under den pågående fasadrenoveringen så genomfördes ingen vår- eller höststädning 2023 men under det gångna året kom vi i gång med det igen. Vårstädningen genomfördes den 27 april och höststädning den 19 oktober.

Fasadrenoveringen, som efter Torshällas konkurs slutfördes av TP Mur & Puts, blev klar i mars. Tre Kronor tog därefter vid när det var lite varmare temperaturer och slutförde fönsterrenoveringen. Renoveringen blev som vi alla vet försenad pga Torshällas konkurs och även kostnaden blev högre än beräknat pga merkostnader kopplat till konkursen men även att fönster i huset var i betydligt sämre skick än vad som förväntades (renovering av fönster ingick inte i det ursprungliga avtalet så den kostnaden tillkom).

Nu kan vi dock glädja oss att vi bor i ett hus där både fasader och fönster är i toppskick. Den totala kostnaden för renoveringen landade på 12,1 mSEK. För att ställa det i relation till något, det näst billigaste anbudet vi fick under 2022 när vi tog in anbud vilket låg på 9,7 mSEK. I den summan ingick inte projektledning, besiktningar, teknisk konsultation, fönsterrenovering eller de andra extraarbeten vi har behövt göra. Så allt som allt så bedömer vi att totalsumman skulle hamnat på ungefär samma belopp om vi hade valt dem. Processen hade givetvis dock gått betydligt smidigare och snabbare då vi inte hade behövt hantera en konkurs med allt vad det har inneburet.

Under sommaren upptäcktes att det läckte i källartaket och den efterföljande undersökningen visade att orsaken till läckan fanns i ROTs lokal. Läckaget har åtgärdats men den större renoveringen kommer ske under 2025. På grund av omfattningen och omständigheterna så blir det en kostsam renovering och föreningen kommer behöva stå för kostnaden för försäkringens självrisk vilken är hög för den här typen av skador. En ovälkommen kostnad som delvis belastar resultatet 2024 men största delen kommer belasta 2025 års resultat.

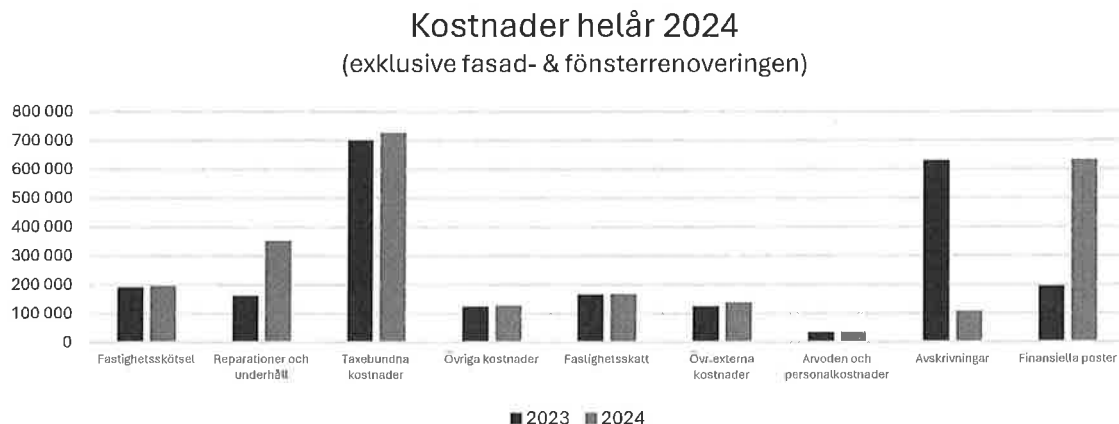
Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

I början av 2025 har ren renovering och ommålning av trapphuset i gatuhuset genomförts. Dessutom har föreningens bastu reparerats och iordningstänkts.

Finansiell information

Föreningen visar för räkenskapsåret 2024 ett resultat på -5 041 989 kr.

Detta resultat belastas till största del av engångskostnader kopplade till renoveringen av fasad och fönster ca -4,6 Mkr. Föreningens kostnader (exkluderat renoveringen) kan ses i bilden nedan. Våra två största kostnader är fjärrvärme och räntekostnader för banklån.



Exkluderas engångskostnaderna för fasad och fönster, så är resultatet för 2024 ca -430 tkr. Vårt budgeterade resultat var -170 tkr. Differensen mellan budget och utfall förklaras främst av ökade kostnader för vattenskadur, skadedjur, och fjärrvärme. Styrelsen ser det som troligt att avgifterna kommer behöva justeras för att nå en ekonomi i balans och skapa utrymme för amortering av lån.

Föreningens sammanlagda lån per 2024-12-31 uppgår till 15 568 467 kr.

Medlemsinformation

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter/andelar har under året 10 överlåtits. Lgh 6, 7, 10, 13, 16, 22, 23, 24, 27 och 33.

Det finns bara en medlem per lägenhet. Äger man flera andelar får man inte fler medlemskap. Medlemskapet kan inte delas däremot kan det finnas flera ägare till andelen. Medlemskap beviljas endast ny medlem under förutsättning att den eller de personer som bosätter sig i lägenheten tillsammans äger 100% av andelen (Beslut gällande fr.o.m. 2006-11-14). Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44 st.

I samband med överlåtelse av andel tar föreningen ut en överlåtelseavgift med ett belopp motsvarande 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen om allmän försäkring (1962:381). Överlåtelseavgiften betalas av säljaren. I samband med pantsättning av andel utgår på samma sätt en avgift till föreningen med ett belopp motsvarande 1% av prisbasbeloppet.

En avgift på 600 kr tas ut av medlemmar som uteblir från föreningens gemensamma städdagar vår och höst.

Reparationer och ombyggnader som kräver styrelsens tillstånd skall besiktigas av en oberoende besiktningsman som styrelsen väljer. Kostnaden debiteras medlemmen. (Beslut gäller fr.o.m. 2006-11-14)

Styrelsen

Styrelsens sammansättning sedan stämman den 16/5-2024 har varit följande:

<u>Namn</u>	<u>Uppdrag</u>
Jonny Ström	Ordförande
Jacob Lundberg	Ledamot (avgick 2024-10-07 pga flytt)
Per Nilsson	Ledamot
Kacper Kasprzyk	Suppleant (ledamot från 2024-12-20)

Föreningen tecknas av styrelse. Föreningen tecknas av två i förening av ledamöterna. Under året har 9 protokollförda styrelsemöten genomförts.

Nedanstående personer har av årsstämman adjungerats till styrelsen:

Anna Lundqvist (Ordnings- och trivselfrågor)
Eva Hägerstrand (Ordnings- och trivselfrågor)
Pernilla Alsberg (Ordnings- och trivselfrågor)
Catherine Carrick (Byggteknikfrågor)
Johan Backlund (Byggteknikfrågor)
Alexander Helander (Byggnadsvårdsfrågor)
Katarina Forste (Styrelsearbete)
Dominic Marcinkus (Webb Master)

Valberedning

<u>Namn</u>	<u>Uppdrag</u>
Kristina Törner	Valberedning, sammankallande
Emma Jonsson	Valberedning
Kajsa Holmberg	Valberedning (avgick 16 augusti pga flytt)

Förlagsinsatser

Under räkenskapsåret hade det inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 211	1 885	1 787	1 748
Resultat efter finansiella poster	-5 042	-8 035	-386	21
Soliditet (%)	55,2	67,1	88,9	-17,5
Årsavgift per kvm upplåten med andelsrätt (kr/kvm)	696	591	550	550
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 833	3 774	1 306	1 312
Skuldsättning per kvm upplåten med andelsrätt (kr/kvm)	6 051	3 914	1 354	1 361
Sparande per kvm (kr/kvm)	-70	93	168	132
Räntekänslighet (%)	8,7	6,6	2,5	2,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	292	243	214	220
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80,4	78,1	78,7	80,2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- -fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 871	34 472	841	-4 729	-8 035	25 420
Avsättning till yttre fond			307	-307		0
Disposition av föregående års resultat:				-8 035	8 035	0
Årets resultat					-5 042	-5 042
Belopp vid årets utgång	2 871	34 472	1 148	-13 071	-5 042	20 378

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 071 334
årets förlust	-5 041 989
	-18 113 323
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-18 113 323
	-18 113 323

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	2 210 747	1 884 777
Övriga rörelseintäkter		17 040	65 132
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 227 787	1 949 909
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-6 448 908	-9 123 566
Personalkostnader		-37 189	-35 510
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-107 546	-630 077
Summa rörelsekostnader		-6 593 643	-9 789 153
Rörelseresultat		-4 365 856	-7 839 244
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 740	29 403
Räntekostnader och liknande resultatposter		-692 873	-225 381
Summa finansiella poster		-676 133	-195 978
Resultat efter finansiella poster		-5 041 989	-8 035 222
Resultat före skatt		-5 041 989	-8 035 222
Årets resultat		-5 041 989	-8 035 222

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

35 832 389

35 917 474

Inventarier, verktyg och installationer

6

56 789

79 250

Summa materiella anläggningstillgångar

35 889 178

35 996 724

Summa anläggningstillgångar

35 889 178

35 996 724

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

84 302

72 779

Övriga fordringar

-4 486

-6 418

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

47 656

33 450

Summa kortfristiga fordringar

127 472

99 811

Kassa och bank

Kassa och bank

905 723

1 808 651

Summa kassa och bank

905 723

1 808 651

Summa omsättningstillgångar

1 033 195

1 908 462

SUMMA TILLGÅNGAR

36 922 373

37 905 186

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 871 019

2 871 019

Uppskrivningsfond

34 472 000

34 472 000

Fond för yttre underhåll

1 147 899

840 699

Summa bundet eget kapital

38 490 918

38 183 718

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-13 071 334

-4 728 912

Årets resultat

-5 041 989

-8 035 222

Summa fritt eget kapital

-18 113 323

-12 764 134

Summa eget kapital

20 377 595

25 419 584

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

0

10 071 968

Summa långfristiga skulder

0

10 071 968

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

15 568 467

0

Förskott från kunder

59 262

111 262

Leverantörsskulder

132 651

1 531 680

Skatteskulder

6 359

21 094

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

778 039

749 598

Summa kortfristiga skulder

16 544 778

2 413 634

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

36 922 373

37 905 186

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-5 041 989	-8 035 222
Justeringar för avskrivningar	107 546	630 077
Förändring skatteskuld/fordran	-16 666	1 810

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-4 951 109 -7 403 335

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-11 523	-885
Förändring av kortfristiga fordringar	-14 206	7 338
Förändring av leverantörsskulder	-1 399 029	1 464 009
Förändring av kortfristiga skulder	-23 561	242 428

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-6 399 428 -5 690 445

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-62 960
--	---	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -62 960

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån/Amortering	5 496 499	6 587 330
-------------------------	-----------	-----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

5 496 499 6 587 330

Årets kassaflöde

-902 929 833 925

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 808 652	974 727
--------------------------------	-----------	---------

Likvida medel vid årets slut

905 723 1 808 652

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1,5%
-Fastighetsförbättringar	2-10%
-Maskiner och inventarier	20%

Mark skrivs inte av

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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 andelsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med andelsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med andelsrätt (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med andelsrätt 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 andelsrätt 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	1 900 195	1 610 751
Hyror lokaler	276 058	246 611
Övriga intäkter	34 493	27 415
	2 210 746	1 884 777

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, kabel-tv och bredband.

Not 3 Drifts och fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och städning	196 469	192 819
Löpande reparationer	211 531	160 976
Periodiskt underhåll	4 748 372	7 652 349
Fjärrvärme	614 895	507 811
El	61 235	56 888
Vatten	103 926	83 202
Sophantering	62 593	52 665
Försäkringspremier	95 939	88 559
Kabel-tv, Bredband	31 056	35 726
Fastighetsskatt / fastighetsavgift	168 010	166 903
Kameral förvaltning	43 516	42 316
Övriga förvaltningskostnader	40 708	36 141
Överlåtelse- och pantavgifter	23 278	3 916
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 681	5 730
Bankavgifter	12 283	5 777
Övriga kostnader	29 416	31 788
	6 448 908	9 123 566

Not 4 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	5 181	5 181
Fastighetsförbättringar	79 904	600 272
Inventarier, verktyg och installationer	22 461	24 624
	107 546	630 077

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden - Byggnaden	8 494 767	8 494 767
Akkumulerat anskaffningsvärde - Mark	35 000 000	35 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 494 767	43 494 767
Ingående avskrivningar	-7 577 293	-6 971 839
Årets avskrivningar	-85 085	-605 453
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 662 378	-7 577 292
Utgående redovisat värde	35 832 389	35 917 475
Taxeringsvärden byggnader	32 400 000	32 400 000
Taxeringsvärden mark	70 000 000	70 000 000
	102 400 000	102 400 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	154 604	91 644
Inköp	0	62 960
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	154 604	154 604
Ingående avskrivningar	-75 354	-50 730
Årets avskrivningar	-22 461	-24 624
Utgående ackumulerade avskrivningar	-97 815	-75 354
Utgående redovisat värde	56 789	79 250

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Kameral förvaltning	11 404	10 879
Fastighetsförsäkring	24 456	22 571
Hissavtal	4 320	0
Bredband	7 476	0
	47 656	33 450

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare - SHB Stadshypotek	Räntesats %	Slutbetal- dag	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
646717	4,79	3 mån		1 287 968
613342	4,70	3 mån		184 000
611675	4,70	3 mån		3 300 000
613312	4,70	3 mån		2 000 000
623318	4,79	3 mån		3 300 000
704983	2,973	2025-05-26	5 000 000	0
704984	2,973	2025-08-26	5 068 467	0
704985	3,150	2025-09-01	5 000 000	0
731723	2,989	2025-12-03	500 000	
			15 568 467	10 071 968
Kortfristig del av långfristig skuld			15 568 467	0

Under 2024 togs nya lån för att finansiera fasadrenoveringen.

Not 9 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	15 070 000	12 282 000
Eventualförpliktelser	0	0
	15 070 000	12 282 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	36 000	30 000
Förutbetalda intäkter	567 627	489 895
El	5 072	11 554
Fjärrvärme	83 373	74 809
Vatten	17 335	13 889
Sopor	9 642	7 452
Årsredovisning och bokslut	15 600	15 600
Sofia rör	0	106 400
Upplupen ränta	43 389	0
	778 038	749 599

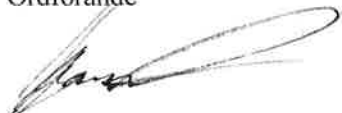
Underskrifter
Stockholm 2025- 04-29



Jonny Ström
Ordförande



Per Nilsson
Ledamot



Kacper Kasprzyk
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats



Johan Kalm
Intern Revisor



Niklas Jerselius
Intern Revisor