

BRF BARNÄNGEN

ORGANISATIONSNUMMER 716411-7272

1989



2021



ÅRSREDOVISNING 2024

ÅRSREDOVISNING BRF BARNÄNGEN

STYRELSEN FÖR BRF BARNÄNGEN AVGER HÄRMED ÅRSREDOVISNING FÖR FÖRENINGENS VERKSAMHET UNDER RÄKENSKAPSÅRET 2024-01-01 – 2024-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Brf Barnängen bildades och registrerades hos Länsstyrelsen i Stockholms län 1986-10-23. Föreningen övertog fastigheten genom köp 1987-10-01 (Lagfart 1987-11-06). Fastigheten Melonen 3 färdigställdes 1932 och har en total lägenhetsyta om 1 399 kvm upplåtet som bostadsrätt, fördelade på:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Totalt
9	4	9	1	23

Av dessa 23 lägenheter är tre ettor och en trea sammanslagna med angränsade lägenheter. Vilket innebär att föreningen består av 19 hushåll med 29 registrerade medlemmar.

Antal medlemmar vid årets början	Tillkommande	Avgående	Antal medlemmar vid årets slut
31	0	2	29

Utöver lägenheterna har fastigheten dessutom 178 kvm lokalyta (kontor 82 kvm samt lager 96 kvm).

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom försäkringsförmedlare Söderberg & Partners. Förutom egendomsförsäkring omfattar försäkringen också hyresförlustförsäkring, ansvarsförsäkring för fastighetsägare och styrelse, rättskyddsförsäkring, kollektiv olycksfallsförsäkring för boende och förtroendevalda, förmögenhetsbrottsförsäkring, miljöansvarsförsäkring och ROT-försäkring.

Fastighetens taxeringsvärde är 64 879 000 kr, varav 43 979 000 kr avser markvärdet. I juni 2025 fastställs nytt taxeringsvärde av Skatteverket baserat på fastighetsdeklarationen 2024. Preliminärt taxeringsvärde 2025–2027 är 64 380 000 kr.

Föreningens förtroendevalda under året har varit:

Styrelse:		Vald tom	Revisorer:		Vald tom
Ordförande	Björn Ohlsson	2024	Ordinarie	Allians Revision & Redo- visning	2024
Ledamot	Kurt Bratteby	2024			
Ledamot	Olle Rosén	2024			
Ledamot	Carl Sahlström	2025		Huvudrevisor:	
Ledamot	Hannah Willén	2025		Linnea Nyström	
Suppleant	Klara Kvarnbäck	2024			
Suppleant	Ulf Hölke	2024			
Valberedning:			Trivselkommitté:		
Sammankallande	Anna Harding	2024		Hanna Zirath	2024
Ledamot	Anna-Lena Saarikoski	2024		Sanna Sahlström	2024

Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden under året. Därutöver har styrelsen haft löpande kontakt i ett flertal ärenden.

Vid årets föreningsstämma är det tre styrelseledamöter som ska väljas för en period om två år om inte föreningsstämman beslutar om annat. Övriga styrelseledamöter (2 st) är valda till och med 2025. Suppleanter, revisorer och valberedning väljs på ett år. Val av trivselkommitté regleras inte i stadgarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2024.

Föreningen har inte haft några anställda under året. Arvoden till styrelsen för 2024 har utgått med totalt 4 995 kr.

Under året har en förstudie avseende stambyte av badrumsstammarna tagits fram. Dessutom har köksstammarna spolats och filmats för att ge ett underlag till beslut om även dessa behöver bytas. Förstudien visar att badrumsstammarna behöver åtgärdas då de har med råge passerat den tekniska livslängden samt att de horisontella avloppsrören i källaren också behöver åtgärdas.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes under året med godkänt resultat.

Handwritten signatures and initials: CB, H, 168, OP, and a circled signature. Below the signatures is the page number 2(8).

Gruppavtalet för bredband och TV med Telenor sas upp och vi beslutade att teckna avtal med Bahnhof/Allente som ny operatör. Det nya avtalet med Bahnhof träder i kraft 1 februari 2025.

Föreningen har också bytt försäkringsbolag till försäkringsförmedlare Söderberg & Partners.

FLERÅRSÖVERSIKT

Ekonomi

Till grund för avsättningen av medel för framtida underhåll finns en underhållsplan för i första hand en 25-årsperiod. Underhållsplanen innebär att medel årligen reserveras för kommande underhåll baserat på uppskattade kostnader för underhållet. För den kommande 5-årsperioden beräknas underhållskostnaderna uppgå till drygt 7 miljoner. Under kommande 5-årsperiod är tre stambyten, trapphusrenovering samt fasadrenovering inplanerat. Åtgärderna kan komma att omprioriteras och/eller flyttas i tid beroende på aktuell status vid tidpunkten. Styrelsens inriktning är att det fria egna kapitalet skall balanseras runt 0 kr för hela perioden men att vissa år kan det fria egna kapitalet vara negativt pga. större underhållsarbeten som genomförts.

Förvaltning och nyckeltal

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 025 051	1 157 822	1 048 232	1 032 542
Årets resultat	231 621	82 460	-68 016	234 477
Resultat efter finansiella poster	231 621	82 460	-68 016	234 477
Balansomslutning	10 532 274	10 244 840	10 216 610	10 216 801
Soliditet	98%	98%	97%	98%
Årsavgift/kvm	502	500	476	476
Lån/kvm	0	0	0	0
Räntekänslighet	0	0	0	0
Energikostnad per kvm	251	220	213	213
Sparande till framtida underhåll/kvm	240	185	254	227

Föreningens förtroendevalda sköter fastighetens administrativa och tekniska förvaltning. Vid behov anlitar styrelsen konsultstöd för teknisk rådgivning/projektledning. Den löpande ekonomiadministrationen utförs av BAO-konsult. Alla medlemmar delar på övrig fastighetsskötsel och städning.

Avgifterna för lokalen motsvarar c:a 2 277 kr/kvm och år för kontorsytan respektive 1 265 kr för lagerytan (exkl. moms och tillägget för fastighetsskatt) Föreningen är momsregistrerad för uthyrning av verksamhetslokal.

Intäkter

Föreningens intäkter består i huvudsak av årsavgifter och lokalhyresintäkter.

Förbruknings- och driftkostnader

Uppföljning av uppvärmnings-, el- och vattenförbrukningen visar att förbrukningen varierar något över åren men håller sig på en relativt jämn nivå vid jämförelse med tidigare år. Kostnaderna för el, värme, vatten och avfall motsvarar c:a 36 procent av föreningens intäkter vilket är något högre jämfört med 2023. Den enskilt högsta kostnaden av dessa poster är fjärrvärmekostnaden.

Fjärrvärme: Förbrukning har varit oförändrad jämfört med 2023 men högre än normalårsförbrukning (hänsyn till utetemperatur) även kostnaden är högre plus 13 % jämfört med 2023 pga. generella prishöjningar.

El-förbrukning: har minskat med 10 % jämfört med 2023 efter justering av förbrukningen som laddplatserna svarar för. Nettokostnaden för föreningen har minskat med 11 % vilket sannolikt beror på lägre el-priser 2024.

Vattenförbrukning: har minskat med 4 % jämfört med 2023 vilket följer en nedåtgående trend från 2020. Kostnaden däremot har ökat med c:a 25 % liksom förra året.

BUDGETÅRET 2025

Ekonomi

Föreningens likviditet är fortsatt god och det finns kapital avsatt för planerat underhåll. Stambytet innebär dock att föreningen behöver ta upp ett lån för att täcka kostnaderna för återställande av badrummen i de lägenheter som berörs. Driftkostnaderna beräknas att öka under året då leverantörerna av värme, vatten och avfallshämtning aviserar ytterligare prishöjningar 2025. Fjärrvärmens höjs med c:a 7 % och Stockholm Vatten och Avlopp aviserar en 12 % höjning av sina taxor.

Av ovanstående framgår att vi gemenensamt kan bidra till att begränsa ökningen av driftkostnaderna genom att framför allt tänka på vår förbrukning av vatten och hur vi nyttjar tvättstugan.

Fastighetsskatten för 2025 är beräknad på 19 hushåll á 1 724 kr. Lokalen beskattas med 1% av taxeringsvärdet. Totalt beräknas fastighetsskatten för 2025 öka till c:a 59 000 kr efter höjning av fastighetsavgiften och taxeringsvärdet.

CS
OR 123

Årsavgift

Styrelsen har mot bakgrund av föreningens beräknade intäkter och kostnader för 2025 beslutat höja årsavgiften och avgiften för p-platser med 6 %. Balkongavgiften höjs enligt vad som regleras i föreningens stadgar. Styrelsen har dock möjlighet att under verksamhetsåret vid behov justera årsavgiften för att uppnå ett balanserat resultat.

Underhåll med mera

Under året planeras byte av tre badrumsstammar samt relining av de horisontella avloppsrören i källarens bottenplatta.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Årets förändringar av eget kapital	Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	Balkongfond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 538 750	110 028	1 207 000	102 789	82 460
Disposition av föregående års resultat					
Balanseras i ny räkning		16 275	121 577	-55 392	82 460
Årets resultat					231 621
Belopp vid årets utgång	8 538 750	126 303	1 328 577	47 397	231 621

RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att:

Balanserat resultat	47 397,33 kr
Årets överskott	231 621,26 kr
Totalt	279 018,59 kr
Behandlas så att:	
Till underhållsfonden överförs	-200 000,00 kr
Från underhållsfonden överförs	15 882,00 kr
Till balkongfonden överförs enl. stadgar	-17 763,00 kr
Balanseras i ny räkning	77 137,59 kr



Utanför Stockholms stads uppfostringsanstalt för flickor. Bilden togs vid sekelskiftet. Foto ur J. Müller, Fattigvården i Stockholm. Från äldre till nyare tid. 1906.



Barnängstvärgatan numera Gaveliusgatan (omdöpt 1925)
Fotograf: Larssons Ateljé 1906
Objekt ID Sthlms stadsmuseum Fotonummer C567



Sthlms Stadsmuseum Fotonummer FA 45454

Handwritten signature and initials in blue ink, including 'CS', 'JW', and 'ar'.

RESULTATRÄKNING	NOT	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	4		
Nettoomsättning		1 130 808,06	1 107 797,27
Övriga intäkter		0,00	50 025,00
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 130 808,06	1 157 822,27
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	5	-773 122,10	-932 268,03
Övriga externa kostnader	6	-104 783,61	-91 370,16
Personalkostnader		-4 995,00	-4 995,00
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-130 441,27	-130 442,17
Summa rörelsekostnader		-1 013 341,98	-1 159 075,36
Rörelseresultat		117 466,08	-1 253,09
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		114 452,18	84 088,12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-297,00	-375,00
Summa finansiella poster		114 155,18	83 713,12
Resultat efter finansiella poster		231 621,26	82 460,03
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner		0,00	0,00
Summa bokslutsdispositioner		0,00	0,00
Resultat före skatt		231 621,26	82 460,03
Skatter			
Inkomstskatt		0,00	0,00
Summa skatter		0,00	0,00
Årets resultat		231 621,26	82 460,03
BALANSRÄKNING	NOT	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	7		
Byggnad och mark		6 986 781,81	7 097 433,08
Maskiner, inventarier och tekniska anläggningar		96 615,00	116 405,00
Summa materiella anläggningstillgångar		7 083 396,81	7 213 838,08
Finansiella anläggningstillgångar	8		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 100,00	152 433,13
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 100,00	152 433,13
Summa anläggningstillgångar		7 085 496,81	7 366 271,21
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar, avräkning skatter och avgifter		204,00	87,00
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 769,43	29 333,34
Summa kortfristiga fordringar		18 973,43	29 420,34
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 427 804,24	2 849 148,90
Summa kassa och bank		3 427 804,24	2 849 148,90
Summa Omsättningstillgångar		3 446 777,67	2 878 569,24
SUMMA TILLGÅNGAR		10 532 274,48	10 244 840,45
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		-8 538 750,00	-8 538 750,00
Avsättning yttre fond		-1 328 577,00	-1 207 000,00
Avsättning balkongfond		-126 303,38	-110 028,38
Summa bundet eget kapital		-9 993 630,38	-9 855 778,38
Fritt eget kapital			
Balans vinst/ansamlad förlust		-47 397,33	-102 789,30
Årets vinst/förlust		-231 621,26	-82 460,03
Summa fritt eget kapital		-279 018,59	-185 249,33
Summa eget kapital		-10 272 648,97	-10 041 027,71

Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	0	0
Summa långfristiga skulder	0	0
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	-83 258,00	-41 978,59
Skatteskulder	-1 895,00	-1 075,00
Övriga kortfristiga skulder	-17 038,00	-26 585,00
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-157 434,51	-134 174,15
Summa kortfristiga skulder	-259 625,51	-203 812,74
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	-10 532 274,48	-10 244 840,45

KASSAFLÖDESANALYS	2024	2023
Löpande verksamheten		
Resultat efter fin. Poster	231 621	82 460
Justering för avskrivningar	130 441	130 442
	362 063	212 902
Förändring kortfristiga fordringar	10 447	7 554
Ökning (-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		
Förändring kortfristiga skulder	55 813	-54 230
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		
Kassaflöde från den löpande verksamheten	428 322	166 226
Investeringsverksamheten		
Förvärv av anläggningstillgångar	150 333	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amorteringar	0	0
Kassaflöde från investerings- och finansieringsverksamheten	150 333	0
Årets kassaflöde	578 655	166 226
Likvida medel vid årets början	2 849 149	2 682 922
Likvida medel vid årets slut	3 427 804	2 849 149

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen samt de redovisningsprinciper som följer av BFNAR 2016:10. Följande värderings och omräkningsprinciper har tillämpats i årsredovisningen.

Anläggningstillgångar

Se specifikation Not 7 Materiella anläggningstillgångar och avskrivningar

Intäkter

Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Fordringar

Fordringar är redovisade till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital/totalt kapital (summa tillgångar).

Not 2 Checkräkningskredit	Beviljad	Utnyttjad
Swedbank	50 000,00	0,00
Summa Checkräkningskredit	50 000,00	0,00

Not 3 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckning	51 000,00 (av 2 596 000 kr)
Eventalförpliktelser	Inga
Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser	51 000,00



Till vänster Barnängstvärgata 5-7 (Gaveliusgatan 3-7) i kvarteret Riset.
Till höger nr 2 i kvarteret Melonen.

Handwritten signatures and initials in blue ink. The signatures appear to be 'flaw', 'CS', 'GR', and 'KCS'.

Not 4 Rörelseintäkter	2024	2023	2024	2023
Nettoomsättning				
Årsavgifter	683 641,20	683 641,20		
Hyror lokaler, momspliktiga	332 940,12	314 085,12	0,00	-730,00
Hyror lokaler, ej momspliktiga	0,00	0,00	0,00	50 755,00
Hyror bilplatser	90 720,00	90 720,00		
Avgift balkong	17 763,00	16 275,00		
Överlåtelseavgifter	0,00	1 500,00		
Förbrukning laddplatser	5 687,00	1 517,00		
Oresutjämning	56,74	58,95		
Summa	1 130 808,06	1 107 797,27	0,00	50 025,00

Not 5 Fastighetskostnader	2024	2023	2024	2023
Kostnader fastighetsförvaltning				
Fastighetsservice entreprenad	-5 933,10	-8 773,36		
Förbrukningsmaterial	-3 762,00	-3 116,33		
Korttidsinventarier	-8 952,43	-8 081,57		
Summa	-18 647,53	-19 971,26		
Driftskostnader				
El- och gaskostnader			-42 480,14	-42 874,96
Värmekostnader			-269 747,68	-238 264,74
Vattenkostnader			-84 050,22	-66 460,05
Sophämtning			-14 358,15	-11 095,72
Bredbandskostnader			-68 304,60	-66 486,63
Summa			-478 940,79	-425 182,10

Reparationer och underhåll			Riskkostnader o avgälder		
Gemensamma utrymmen	-42,61	-33 876,69	Fastighetsförsäkring	-38 227,32	-42 457,00
Soprum	0,00	-2 063,29	Markupplåtelse	0,00	0,00
Tvättstuga	-1 602,93	0,00	Fastighetsskatt	-57 390,00	-56 570,00
VVS och Stammar	-73 959,85	-50 153,34	Summa	-95 617,32	-99 027,00
Värmeanläggning	0,00	-22 396,56	Övriga fastighetskostnader		
Ventilation och OVK	-20 010,32	0,00	Trivselkostnader	-9 541,04	-4 816,33
Hiss anläggning	0,00	-1 892,42	Möteskostnader	-1 507,10	-148,31
Tak	0,00	-47 299,50	Kontorsmateriel	-4 585,95	0,00
Försäkringsskador	0,00	-222 383,92	Övriga förvaltningskostnader	-118,26	0,00
Ovr. rep- och underhåll	0,00	-3 057,31	Summa	-15 752,35	-4 964,64
Konsultarvode rep o underhåll	-84 300,75	0,00			
Summa	-179 916,46	-383 123,03			

Not 6 Övriga externa kostnader	2024	2023
Revisionsarvode extern revisor	-30 000,00	-30 712,79
Förvaltningsarvode	-43 556,80	-43 556,83
Övriga förvaltningskostnader	-1 124,01	-2 505,33
Bankkostnader	-2 875,00	-2 500,00
Föreningsavgifter	-10 327,26	-10 370,69
Övriga externa tjänster	-1 148,19	-717,80
Tillsynsavgifter myndigheter	0,00	-1 006,72
Summa	-89 031,26	-91 370,16



Färgargården 1915

Not 7 Materiella anläggningstillgångar och avskrivningar

Planenlig avskrivning på anskaffningsvärdet tillämpas. Avskrivningen beräknas utifrån att avskrivningskostnaden skall motsvara den faktiska kostnaden fördelat på beräknad nyttjandetid. Investeringar redovisas under fastighetsförbättringar alternativt fastighetsinstallationer (ett samlingskonto för nyinvesteringar i olika fastighetsnära installationer, t ex hiss). För fastighetsinstallationer sätts avskrivningsprocenten för respektive installation i förhållande till beräknad livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas.

Anläggning	År	Mark	År	Inventarier	År
Byggnad	100	Mark	0	Maskiner	10
Fastighetsförbättringar	100	Markanläggning	25	Inventarier	5
Fastighetsinstallationer	100*			Markinventarie	20

* Inkluderar sop, lås och fjärrvärmeanläggning. Antal år beror på respektive anläggnings beräknade livslängd

Byggnader och mark/markanläggning	2024	2023
Byggnader och mark/markanläggning		
Ingående anskaffningsvärden	9 819 063,92	9 819 063,92
Anskaffning under året	0,00	0,00
Utrangering under året	0,00	0,00
Utgående ackumulerad anskaffningskostnad	9 819 063,92	9 819 063,92
Avskrivningar		
Ingående ackumulerad avskrivning	2 721 630,84	2 610 979,57
Utrangerad avskrivning	0,00	0,00
Årets avskrivning	110 651,27	110 651,27
Utgående ackumulerade avskrivningar	2 832 282,11	2 721 630,84

Handwritten signatures and initials:
JW
CS
[Signature]
[Signature]
[Signature]

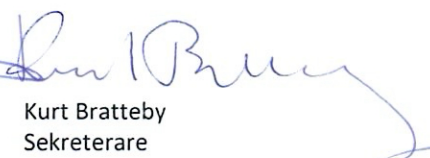
Bokfört värde Byggnad och mark/mark anläggning	6 986 781,81	7 097 433,08
Byggnad	4 556 894,81	4 651 130,08
Mark	2 429 887,00	2 446 303,00
Taxeringsvärde	64 879 000,00	64 879 000,00
Byggnad	20 900 000,00	20 900 000,00
Mark	43 979 000,00	43 979 000,00
Maskiner och övriga inventarier		
Ingående anskaffningsvärden	418 002,79	418 002,79
Anskaffning under året	0,00	0,00
Utrangering under året	0,00	0,00
Utgående ackumulerad anskaffningskostnad	418 002,79	418 002,79
Avskrivningar		
Ingående ackumulerad avskrivning	301 597,79	281 806,89
Utrangerad avskrivning	0,00	0,00
Årets avskrivning	19 790,00	19 790,90
Utgående ackumulerade avskrivningar	321 387,79	301 597,79
Bokfört värde Maskiner och övriga inventarier	96 615,00	116 405,00

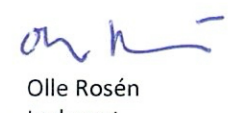
Not 8 Finansiella anläggningstillgångar

Not 8 Finansiella anläggningstillgångar	2024	2023
Insats SBC	2 100,00	2 100,00
Räntefonder: Robur Obligationsfond	0,00	150 333,13
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 100,00	152 433,13

Stockholm den 16 februari 2025


 Björn Ohlsson
 Ordförande

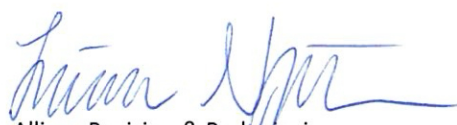

 Kurt Bratteby
 Sekreterare


 Olle Rosén
 Ledamot


 Carl Sahlström
 Ledamot


 Hannah Willén
 Ledamot

Revisionsberättelse har avgivits den 7/3 2025


 Allians Revision & Redovisning
 Auktoriserad revisor Linnea Nyström