

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen

Droskhästen 14



“En oas med anor på Söder”

Räkenskapsåret
2024.01.01 – 2024.12.31

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.



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.

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Droskhästen 14

769606-0883

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	17

Styrelsen för Brf Droskhästen 14 (769606-0883) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Droskhästen 14 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Folkungagatan 69-71.
Droskhästen 14 byggdes år 1971.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2029-10-31.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2039-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
49	Lägenheter, bostadsrätt	3 881
3	Lägenheter, hyresrätt	295
9	Lokaler, hyresrätt	1 400
33	Antal p-platser	
1	Antal garage	

Fastigheten finns garage med en yta på 1 257 kvm som hyrs till medlemmar och externa hyresgäster.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-06-03. På stämman deltog 22 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Anders Pettersson	Ordförande
Åsa Bergkvist	Kassör
Ing-Marie Ottosson	Ledamot
Christian Starcevic	Ledamot
Leila Baksi	Ledamot

Dennis Cantoreggi
Johan Järnerot

Suppleant
Suppleant

Vid ordinarie föreningsstämma avgår Christian Starcevic.

Föreningens firma tecknas av Ing-Marie Ottosson, Anders Pettersson, Åsa Bergkvist, Leila Baksi och Christian Starcevic.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två i förening av styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Jane Löfgren och Per-Johan Lindfors och Tanja Johnselius som suppleant.

Valberedningen har utgjorts av Ylva Tengroth och Stefan Linde.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023-	Byte av 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 till automatiska hissdörrar i 69:an.
2022-	Byte av takpapp är gjord på resterande delen av taket. Stamspolning har gjorts i samtliga lägenheter. Utanför garageporten har en strålkastare installerats samt utökat klottersanering på närliggande vägg.
2021-	Slutbesiktning av ombyggnaden av ventilationssystemet har skett. Under året har ny takpapp lagts på den del av fastigheten som har 6 våningar.
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:ans port har helrenoverats.
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.
2016-	Målning av källargångarna, ny belysning i garaget och ny port mot Folkungagatan.
2015-	Nytt låssystem har införts i hela fastigheten och källarförrådets väggar har bytts ut. Fönsterrenovering har skett på utsidan av Folkungagatan. Renovering av värmesystemet.

- 2014- Inreglering av värmesystemet har skett samt mindre underhållsarbeten
2013- Stampsolning har utförts.
2012- Målning av fönstren mot Tjärhovsgatan har gjorts och en hyreslägenhet har renoverats.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 49 st. Under året har 3 tillkommit samt 3 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 49 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Tekniska förvaltningen	NDE Bygg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi bytt hissdörrarna i port 71 till automatiska hissdörrar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	7 310	6 835	6 542	6 422
Resultat efter fin.poster (tkr)	570	-213	-718	-289
Soliditet (%)	75	73	72	72

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm brf yta	375	367	358	332
Skuldsättning kr/kvm totalyta	3 045	3 333	3 622	3 622
Skuldsättning kr/kvm brf yta	5 437	5 952	6 468	6 468
Räntekänslighet (%)	14	16	18	18
Energikostnad kr/kvm	173	178	159	132
Sparande per kvm	304	417	346	326
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	19%	20	21	22

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	614 939	2 251 899	-213 028	68 105 328
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-614 939	614 939		
Balanseras i ny räkning				-213 028	213 028	
Upplåtelse av						
Årets resultat					570 259	570 259
Belopp vid årets utgång	59 740 796	5 710 722	-	2 653 810	570 259	68 675 587

65 451 518

3 224 069

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	2 653 810
Årets resultat	<u>570 259</u>
Totalt	3 224 069

Avsättning till yttre fond	500 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	<u>2 724 069</u>
Summa	3 224 069

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	2	7 309 680	6 834 825
Övriga rörelseintäkter		<u>269 986</u>	<u>267 439</u>
		7 579 666	7 102 264
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftkostnader	3	-4 583 578	-4 903 011
Övriga externa kostnader	4	-19 006	-9 780
Personalkostnader och arvoden	5	-190 004	-174 587
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 536 406</u>	<u>-1 561 008</u>
Rörelseresultat		1 250 672	453 877
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		81 677	35 985
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-762 090</u>	<u>-702 890</u>
Resultat efter finansiella poster		570 259	-213 028
Resultat före skatt		<u>570 259</u>	<u>-213 028</u>
Årets resultat		<u>570 259</u>	<u>-213 028</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	87 601 432	89 085 355
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	-	52 483
		87 601 432	89 137 838
Summa anläggningstillgångar		87 601 432	89 137 838
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		241	2 762
Övriga fordringar		929 110	1 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		406 545	473 978
		1 335 896	477 772
Kassa och bank	8	2 379 575	3 114 517
Summa omsättningstillgångar		3 715 471	3 592 289
SUMMA TILLGÅNGAR		91 316 903	92 730 127

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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
		65 451 518	66 066 457
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 653 810	2 251 899
Årets resultat		570 259	-213 028
		3 224 069	2 038 871
Summa eget kapital		68 675 587	68 105 328
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	9	9 322 500	18 100 723
		9 322 500	18 100 723
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av lågfristiga skulder	9	11 778 223	5 000 000
Leverantörsskulder		1 012 573	442 469
Skatteskulder		52 670	134 304
Övriga skulder	10	-6 932	217 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		482 282	730 017
		13 318 816	6 524 076
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 316 903	92 730 127

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 250 672	453 877
Avskrivningar		1 536 406	1 561 008
Erlagd ränta, ränteintäkter, utdelning Brandkontoret m.m.		-680 414	-666 904
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 106 664	1 347 981
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		2 521	-2 762
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		-860 645	-1 998
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		570 104	211 826
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		-553 588	156 462
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 265 056	1 711 509
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheten		-	-685 825
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-685 825
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-2 000 000	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 000 000	-2 000 000
Årets kassaflöde		-734 944	-974 316
Likvida medel vid årets början		3 114 519	4 088 835
Likvida medel vid årets slut		2 379 575	3 114 519

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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, utrangeras 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:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter	1 455 472	1 423 277
Hyror	5 745 763	5 404 585
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 330	6 940
Driftsintäkt övrig	101 115	23
Summa	7 309 680	6 834 825

Not 3 Driftkostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	74 433	81 830
Städning	108 523	99 136
Tillsyn, besiktning, kontroller	9 488	22 102
Trädgårdsskötsel	671	810
Snöröjning	9 204	29 787
Reparationer	497 070	391 009
El	424 453	561 809
Uppvärmning	533 440	554 756
Vatten	239 900	119 728
Sophämtning	63 445	41 626
Försäkringspremie	177 024	189 161
Tomträttsavgäld	1 324 000	1 263 167
Fastighetsavgift bostäder	84 760	82 628
Fastighetsskatt lokaler	402 000	402 000
Övriga fastighetskostnader	70 646	17 236
Kabel-tv/Bredband/IT	13 306	8 811
Förvaltningsarvode ekonomi	162 176	151 417
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 195	6 379
Panter och överlåtelser	11 553	8 614
Juridiska åtgärder	14 992	-
Övriga externa tjänster	20 240	16 945
	4 248 519	4 048 951
Underhåll		
VA/Sanitet	-	151 864
Värme	-	691 225
El	-	10 971
Hissar	335 059	-
	335 059	854 060
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	4 583 578	4 903 011

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Porto / Telefon	8 271	7 780
Konsultarvode	5 045	-
Besiktnings- och utredningskostnader	3 690	-
Revisionarvode	2 000	2 000
Summa	19 006	9 780

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden:	155 500	142 898
Sociala kostnader	34 504	31 689
	190 004	174 587

Not 6 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	98 168 750	98 168 750
-Ombyggnad	7 319 633	6 633 808
-Årets anskaffningar	-	685 825
	105 488 383	105 488 383
-Vid årets början	-16 403 028	-14 905 284
-Årets avskrivning enligt plan	-1 483 923	-1 497 744
	-17 886 951	-16 403 028
Redovisat värde vid årets slut	87 601 432	89 085 355
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

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	807 963	807 963
	807 963	807 963
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-755 480	-692 215
-Årets avskrivning	-52 483	-63 265
	-807 963	-755 480
Redovisat värde vid årets slut	-	52 483

Not 8 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea	-	32 466
Nordea	289 042	-
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 090 533	3 082 051
	<u>2 379 575</u>	<u>3 114 517</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>Amortering</i>	<i>2023-12-31</i>
Nordea	2025-12-18	3,00%	3 000 000	2 000 000	5 000 000
Nordea	2027-03-17	4,06%	9 322 500		9 322 500
Nordea	2025-12-17	3,79%	8 778 223		8 778 223
			<u>21 100 723</u>		<u>23 100 723</u>

Klassificering skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	11 778 223	5 000 000
Långfristig skuld	9 322 500	18 100 723
	<u>21 100 723</u>	<u>23 100 723</u>

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

Not 10 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Moms	-6 932	217 286
	<u>-6 932</u>	<u>217 286</u>

Övriga noter

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	51 750 000	51 750 000
	51 750 000	51 750 000
Summa ställda säkerheter	51 750 000	51 750 000

Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser är lämnade.

Underskrifter

Stockholm 2025-03-28



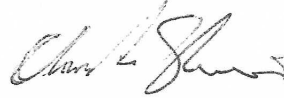
Anders Pettersson



Åsa Bergkvist



Ing-Marie Ottosson



Christian Starcevic



Leila Baksi

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-30



Jane Löfgren

Av föreningen vald revisor



Per Johan Lindfors

Av föreningen vald revisor