

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen KAPTENEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1973-02-08. Föreningens ekonomiska plan är daterad 1976-03-11. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen äger den kulturmärkta fastigheten Kyrkogården 16 med tillhörande tomt (968 m²) på Kaptensgatan 7-9. Enligt Stockholms Stadsmuseums byggnadsinventering av Östermalm 1973 uppförde byggherren och byggmästaren P Wadström fastigheterna Kaptensgatan 2 åren 1884-1885 på nuvarande adress Kaptensgatan 9 och Kaptensgatan 3 åren 1885-1886 på nuvarande adress Kaptensgatan 7. De båda fastigheterna slogs samman till nuvarande fastighet och totalrenoverades 1973-1974 av Reinhold Gustafsson. Arkitekt vid renoveringen var Louise Nyström – senare tf professor och arkitektur- och byggnadsminnesförfattare. Hon bidrog bl.a. genom en vackert sammanhållen färgsättning av fasader och trapphus till att fastighetens kulturella värde bevarades. Byggnaderna omgärdar en vacker japansk trädgård belagd med marktegel, vilken vid renoveringen anlades av den kände trädgårdsarkitekten Ulla Molin. Dessa båda arkitekter skapade tillsammans en trivsamt boendemiljö med gemensamma utrymmen där föreningens medlemmar kan umgås med grannar och vänner. Vid ommålningen av trapphusen år 2020 har de fått en från fasader fristående vackert ljus färgsättning i olika grå toner.

Fastigheten har tre våningsplan, ett vindsplan och ett källarplan. Den består av två gatuhus och två gårdshus och omfattar 29 bostadsrättslägenheter (1841 m²), som är fördelade på fyra trapphus. Det finns 3 ettor, 14 tvåor, 9 treor och 3 fyror. I källarplanet finns en uthyrningslokal (163 m²) och gemensamma utrymmen såsom övernattningslägenhet, gillestuga med kök, hantverks-/hobbyrum, gym, tvättstuga, cykelrum, soprum, undercentral för fjärrvärme, el-central och förrådsutrymmen för trädgårdsmöbler m.m. I vindsplanet finns det fem lägenheter och två förrådsområden.

Fastigheten är sedan 2020-05-01 fullvärdesförsäkrad genom Brandkontorets fastighetsförsäkring. Alla medlemmar skall ha bostadsrättstillägg i sina hemförsäkringar. Det har med nya försäkringsvillkor blivit extra viktigt. Föreningen är delägare i Brandkontoret, vars Allframtidsförsäkring ger en utdelning varje år (ca. 5 kkr).

Styrelsens arbetsordning och ansvar

Styrelsen har på uppdrag av stämman 2016 tagit fram en arbetsordning till stöd för ett väl fungerande styrelsearbete och med information om varje styrelseledamots ansvarsområden samt styrelsens gemensamma ansvar: ”Styrelsen är utsedd av föreningens medlemmar och dess arbete skall övergripande inriktas på att ta till vara alla medlemmars intressen genom att ta ansvar för att föreningen har en långsiktigt god ekonomi och därigenom säkerställa att föreningens samtliga medlemmar får en fortsatt miljövänlig, hälsosam, hållbar, trygg och trivsamt konsumentskyddad boendemiljö i en väl fungerande fastighet med bevarande av stora kulturella, funktionella, sociala och ekonomiska värden.”

Arbetsordningen uppdateras efter det att styrelsen konstituerat sig, i samband med styrelsens årliga utvärdering av styrelsearbete eller när det behövs.

Förvaltning

Föreningens verksamhet och dess fastighet sköts av styrelsen och de medlemmar, som är engagerade i föreningen genom värdskap. Lägenhetsregistret, överlåtelse och pantsättningar har styrelsen hand om, medan den kamerala förvaltningen och medlemsregistret sköts av Upplands Brf Service AB. Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

Föreningens uthyrningslokal har renoverats under andra halvåret 2024 och nu söks en ny hyresgäst genom mäklarfirman Nextor. Uthyrningslokalen är momsregistrerad.

Bostadsrättslägenheterna L6, L8, L18 och L19 har med tillhörande andelar i fastigheten överlåtits under året.

Stämma

Vid den ordinarie föreningsstämman onsdagen den 13 juni 2024 valdes till ordinarie styrelseledamöter för ett år Bertil Gustafsson, Elma Thunman, Per Ytre-Eide, Christina Karlsson, Erik Strand och Ing-Marie Yang. Till styrelsesuppleanter för ett år valdes Linus Singelman, Mikael Hedberg och Urvi Agarwal. Vid den ordinarie föreningsstämman torsdagen den 19 september 2024 valdes Bertil Gustafsson till styrelsens ordförande för ett år. Stämman beslutade att välja Mozghan Delir till att som suppleant ersätta Urvi Agarwal, som avsagt sig uppdraget p.g.a. utlandsvistelse.

Till revisor för ett år valdes Emil Holmström (omval) och till revisorssuppleant valdes Fredrik Hamrin (omval).

Till valberedning utsågs Henrik Vesterberg och Christina Singelman.

Stämman beslutade att ett arvode på 30 000 kr skall utgå till styrelsen, som beslutat att avstå från arvodet för år 2024 till förmån för föreningens ekonomi.

EnergideklARATION

Fastigheten har energideklarerats åren 2008 och 2018. Den yta som värms upp till mer än 10 °C uppskattas vara 2 811 m². Den inkluderar även källarplanet och trapphusen. Värden för år 2008 anges inom parentes. Fastighetens normalårsenergiprestanda har beräknats till 179 (148) kWh/m² år varav elen utgör 8 (8) kWh/m² år. Föreningens fastighet är klassad som tillhörande byggnadstypen mellanliggande hus, vars referensvärden är 106-131 (95-142) kWh/m² år. Motsvarande värden för gavelhus var 2008 103-155 kWh/m² år. Vår fastighet tillhör Energiklass F vilket betyder att dess energiprestanda är 181-235 % av kravet på en ny byggnad. Kravet på nybyggda hus är att de skall tillhöra energiklass C och dess energiprestanda skall vara 79 (110) kWh/m² år.

Nedanstående tabell visar för åren 2014 – 2024 samt prognos för 2025 antalet MWh/år i rad 2 och motsvarande normalårskorrigerade värden i rad 3 samt i rad 4 kostnaden inkl. moms (kkr):

2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
365	363	402	402	381	380	342	382	353	384	364	
383	391	396	390	374	385	383	371	361	365	373	369
357	351	388	381	381	376	357	396	381	428	463	478

From 2024-10-09 styrs värmen av 8 inomhusgivare med inställningen Comfort 20 grader from 241018.

Ekonomisk förvaltning.**Föreningens lån**

Enligt den ekonomiska planen daterad 1976-03-11 betalade föreningen för fastighet inkl. renovering 5 515 900 kr, vilket helt finansierades av medlemmarnas insatser. Föreningen hjälpte medlemmarna med finansieringen av insatserna genom s.k. strimlade lån, för vilka fem pantbrev i form av inteckningar i fastigheten (4 100 000 kr) utgjorde säkerheten. Genom denna konstruktion av lånen fick föreningen första panträtt i föreningens samtliga bostadsrätter. De strimlande lånen och föreningens panträtt i bostadsrätterna har avvecklats.

Föreningen tog år 2005 ett lån på 800 000 kr för att finansiera fyra investeringar – byte av fastighetsnät, fjärrvärmeundercentral, ventilationsfläktar och takets snösmältningssystem. Det var det första lånet, som föreningen tagit sedan den bildades. Lånet löstes 2014. Styrelsen har i april 2016 tagit ett nytt lån om 500 000 kr för att bl.a. kunna betala byggandet av en liten övernattningsslägenhet efter branden 2014 i källarplanet. Styrelsen har tagit ett nytt lån om 300 000 kr under 2017 för att bl.a. kunna avhjälpa brister i fastighetens takkonstruktion vid och ovanför köket i L15. I november 2019 har styrelsen tagit ett nytt lån om 2 000 000 kr för att finansiera det nya bredbandet, renovering av trädgårdens markbeläggning på 7:ans sida samt för att finansiera den planerade ommålningen av trapphusen. Under år 2020 återbetalade föreningen återstoden av lånet från 2016 468 750 kr. Under 2021 tog föreningen ett nytt lån om 700 000 kr för att finansiera årets underhållsaktiviteter – målning av trapphusfönster, tak, lägenhetsfönster i 9 och 9A, källarfönster, portar, luckor, trädgårdsmöbler, av växter skadade fasadytor samt montering av takbryggor och snörasskydd m.m. Under 2023 återbetalades 800 kkr för att minska räntekostnaderna. Under 2024 togs ett nytt lån om 4 mkr med 3% amortering för finansiering av relining av avloppstammarna och planerat byte av balkong. Vid utgången av år 2024 uppgick föreningens lån till 6.140 000 kr (2,250 325 kr) och i kassan fanns då 719 071 kr (211 533 kr).

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 519 900	1 579 612	-6 026 242	358 040	1 432 310
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning t underhållsfond		218 034	-218 034		
Ianspråktagande underhållsfond					
Balanseras i ny räkning			358 040	-358 040	
Årets resultat				-3 684 354	-3 684 354
Belopp vid årets utgång	5 519 900	1 797 646	-5 881 236	-3 684 354	-2 252 044

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserad förlust	-5 881 236 kr
Årets vinst	<u>-3 684 354 kr</u>
Summa:	-9 565 590 kr

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så att:

Till fond för yttre underhåll avsättes	218 034 kr
Ur fond för yttre underhåll disponeras	-2 015 680 kr
I ny räkning överföres	<u>-7 767 944 kr</u>
Summa	-9 565 590 kr

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med kommentarer framställda av Upplands Brf Service AB.

Juridisk förvaltning och administration

Stadgar och ordningsregler

Gällande stadgar är en för brf Kaptenen anpassad version av Bostadsrätternas nya mönsterstadgar 2008, version 4, senast uppdaterade 2011-04-01. För bevarande av den kulturmärkta fastighetens ursprungliga utseende är det enligt stadgarna inte tillåtet att förändra fastighetens yttre t.ex. genom byggande av balkonger, franska fönster eller nya vindsvåningar. För bevarande av en väl fungerande infrastruktur avseende vatten, avlopp och ventilation är det inte tillåtet att flytta kök eller badrum till annan del av lägenheten utan styrelsens och en föreningsstämmas tillstånd. Enligt stadgarna får föreningen ta ut pantsättningsavgift 450 kr och överlåtelseavgift 3 000 kr från vardera säljare och köpare. Bolagsverket godkände och registrerade stadgarna 2014-06-17. En revidering av stadgarna pågår. Ordningsreglerna reviderades senast vid 2012 års föreningsstämma.

Rådgivning och information

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna (årsavgift ca 5 kkr). Styrelsen har under året anlitat dess medlemsservice för att få svar på juridiska frågor och hjälp med framtagandet av en ny underhållsplan år 2018. Genom bl.a. informationsbladet Bostadsrätterna Direkt samt tidskrifterna Bo Rätt och Bo Bättre har styrelsen hållit sig informerad om händelser, som påverkar bostadsrättsföreningar. Medlemmar, som har tillgång till internet, kan finna information på Bostadsrätternas hemsidan www.bostadsratterna.se.

Föreningen är fr.o.m. 2008 medlem även i Stockholms Fastighetsägare (årsavgift ca. 6 kkr), som anlitats bl.a. för tekniska konsultationer i samband med balkongrenoveringen 2008. De inbjuder till intressanta seminarier, webinarier och event med aktuella ämnen. Sedan år 2020 har styrelsen börjat anlita företag med ramavtal med fastighetsägarna t.ex. Soltorps Bygg AB, CC Plåt&Tak AB, Interspol AB, Installationskompaniet, Jensen Läcksökning och för relining år 2024 Svensk Röranalys AB. Föreningen får rabatt hos de flesta företag, som har ramavtal med Fastighetsägarna.

Båda organisationerna har en omfattande kurs- och informationsverksamhet, vilken normalt är kostnadsfri för medlemsföreningarnas styrelsemedlemmar och medlemsrevisorer.

Styrelsen har under året hållit föreningens medlemmar informerade om verksamheten genom årsredovisningen och informationsblad och i samband med årsmötet.

Viktiga dokument

Följande dokumentation finns tillgänglig för medlemmarna:

- Telefon- & Vårdskapslista med jourinformation och annan viktig information utgiven 2025-02-07.
- Ordningsregler (2012-04-26)
- Stadgar (2014-05-14)
- Styrelsens arbetsordning 2023 - 2024 (2023-10-23)
- CD-skiva med foton från renoveringen av fastigheten åren 1973 - 1974, vilken delats ut till medlemmarna tillsammans med tillhörande informationsblad avseende copyright. Vid byte av medlemskap skall skivan överlämnas till den nya medlemmen. Då moderna datorer inte har CD-läsare så får vi försöka göra fotona tillgängliga för våra medlemmar på annat sätt.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

- Kameral förvaltning hos Upplands Brf Service AB (20 000 kr).

- Med Stockholm Exergi AB har föreningen tecknat pris-avtalet Fjärrvärme Bas bestående av energikostnad och effektkostnad – en fast del baserad på en rekommenderad maximal effekt. För år 2024 är den 132 kW.
- Elleveransavtal med Fortum är ett löpande Rörligt avtal, där föreningen köper elen vill deras inköpspris + ett påslag på ett antal ören/kWh exklusive moms.
- Hos elnätägaren Ellevio har föreningen effektabonnemang L0,4L, vilket innebär att vår huvudsäkring ligger på 80A eller över. Elnätsavgiften över 63 A på lokalnät (effektabonnemang) består av en effektdel beroende av hur stor kapacitet av elnätet vi utnyttjar (kW/h), en fast del för att täcka vår andel av Ellevios fasta kostnader för bland annat mätning samt en rörlig del som beror på hur mycket el vi använder.
Styrelsen har år 2020 utrett möjligheten att säkra ner till 63 A eller 50 A för att kunna byta till ett säkringsabonnemang. Elnätsavgiften upp till och med 63A består av en fast del som beror av huvudsäkringens storlek (A) och en rörlig del som beror av hur mycket el föreningen använder. Utredningen, som Ellevio hjälpt oss med, visar att det blir dyrare att säkra ner till 63 A och att det blir ca. 2000 kr billigare om vi säkrar ner till 50 A, vilket bedöms vara en för liten skillnad för att kosta på en nedsäkring och ta risken för strömavbrott vid mycket hög belastning.
- Med Ownit har föreningen i samband med att ett nytt fiberfastighetsnät installerat hösten 2019 tecknat ett 3-årigt avtal med gruppanslutet bredband och ett TV basutbud för 29 lägenheter med ett års förlängning och 6 månaders uppsägningstid. From år 2024 kostar bredbandet 157 (148, 134) kr/månad och TV basutbudet kostar 34, (32, 29) kr/månad. Inom parentes priset från start tom år 2022 samt priset år 2023. Varje medlem betalar 200 kr/månad för dessa tjänster genom en separat avgift inkluderad i månadsavgiften.
- Handelsbankens företagspaket och föreningens kreditkort – 8 753,05 kr.
- Fortnox – fakturabetalningstjänst – 1 434 kr.

Avtal avseende fastighetens tekniska service och underhåll finns upptagna under avsnittet Teknisk förvaltning.

Sociala aktiviteter

Sammankomster

Den traditionella vårstädningen genomfördes lördagen den 5 maj tyvärr utan lunch då deltagarantalet endast var fem medlemmar. Årsmöten hölls onsdagen den 13 juni och torsdagen den 19 september i gillestugan, då styrelsen informerade om verksamheten.

Övernattningslägenheten och gillestugan

Övernattningslägenheten har under 2024 varit bokad 90 (102,124, 152, 63, 103, 163) nätter och därvid inbringat 18 133 kr (16 400, 12 400, 16 200, 6 300,10 300, 8 150). Tidigare års uppgifter inom parentes. Styrelsen höjde avgifter per natt från 100 till 200 kr från år 1 juli 2024. Icke medlemmar betalar 300 kr per natt.

Teknisk förvaltning

Besiktningar av fastigheten år 2022

Följande professionella besiktningar / konsultationer har genomförts under året (priser inkl. moms):

- Styrelsen har anlitat Magnus Aldrin, Kondukta som projektledare för relining projektet med Svensk Röranalys som genomförare – 120 314 kr.
- Styrelsen har anlitat Sven Stenbäck konsult AB för besiktning av relining-projektets genomförande – 19 824 kr.

Underhållsaktiviteter år 2024

Bland underhållsaktiviteter under året kan nämnas (priser inkl. moms):

Följande har genomförts:

- Juan Manuel Crespo Rios har i L23 upptäckt och åtgärdat ett byggfusk från fastighetens uppförande. – 40 350 kr.
- Konstruktör Göran Carlquist från Carlquist & Fenger Arkitekter har gjort konstruktionsritningen och besiktigt och godkänt den nya konstruktionen i L23 – 7 000 kr.
- Jacques från Säkra Rör och Bygg Stockholm AB har gjort partiellt stambyte i L23 och bytt tre tappvattenventilerna för badrummen – 61 279 kr.
- Juan Manuel Crespo Rios har tagit bort mattan med plastduk från hyreslokalen – 5 700 kr.
- Juan Manuel Crespo Rios har slipat golvet i hyreslokalen – 17 736 kr.
- Juan Manuel Crespo Rios har målat väggar i hyreslokalen – 20 250 + 43 938 kr.
- Juan Manuel Crespo Rios har lagt in ett vackert klinkergolv i hyreslokalen – 172 128 kr.
- Totalt har vi investerat i hyreslokalen 259 752 kr inkl. moms. Exkl. moms 207 802 kr.
- Snabbstål Norr AB har levererat en ny plåt till 9:ans trappsteg med vilken David Forslöf ersatt den stulna plåten – 534 kr.
- Hissen AB har underhållit hissarna – 23 136 kr.
- Tormax har reparerat 9:ans hissdörrar – 3 698 kr.
- GK Ventilations underentreprenör har bytt lager i alla fyra ventilationsfläktarna – 29 042 kr.
- Hampus från Ihreviken VVS har rättat felinstallerade radiatorer i L7 – 34 435 kr (50%).
- Richard från Ihreviken VVS skruvade åt packboxarna i värmesystemets två läckande ventiler – tappventilen i hyreslokalens förråd och radiatorsystemets returventil i undercentralen – 0 kr. Kontaktperson projektledaren Chris Kopamees.
- Jensen AB Arne har färgsatt radiatorvattnet med pyranin för att underlätta sökandet efter läckage – 9 363 kr.
- Svensk röranalys har relinat avloppsstammarna – 3 235 705 kr med 20 års garanti. Ett antal badrumsgrador och anslutningar samt några mindre delar i dagvattensystemet kvarstår att göra.
- Jonnie Karlsson Byggnads AB har renoverat badrummet med partiellt stambyte i L29 – 51 788 kr.
- Erik Forslin, som bl.a. utbildar arborister, har bedömt vad vi kan göra med träden – 1 250 kr.
- Arboristen Erik Callerström – Arbokultur har beskurit lönnarna och jasminträdet i Styrmansgatans 11 – 19 620 kr.
- Maria Rudbäck har börjat återskapa trädgården i Ulla Molins anda – 6 925 kr.
- Föreningen har via internet köpt snövarningsskyltar och band från Vägjobb i Sverige AB – 3 340 kr.
- Marlena Boruns städföretag har städad hyreslokalen inför visningarna av hyreslokalen – 1575 kr.
- AW Rör & Byggtjänst har bytt liggande avloppstam i samband med renovering av badrummet i L16 – 59 801 kr.

Avtal avseende professionell besiktning och service av fastigheten

Följande avtal finns. Föregående års avgifter anges inom parentes:

- Jour: år 2020 tecknades ett nytt jouravtal med företaget Relita numera Recover utan årsavgift.
- Funktionskontroll 1 ggr/år och jour avseende fjärrvärmeundercentralen: Stockholm Exergi AB – 0 kr (3 875, 3 875, 3 875, 3 875, 3 875, 3 875, 3 875). Har utförts men ännu ej debiterats för år 2024.
- Hisservice: Hissen AB – 13 108 kr (13 516, 8 200, 8 110, 8 045, 5 356, 2 823, 5 640, 5 136, 4 998, 4 834, 4 679). Styrelsen tecknade detta avtal 2015.
- Hissbesiktning: KIWA – 9 663 kr inkl. en ombesiktning (3 933, 3 525, 3301, 2 549, 2 506, 2 438, 2 358, 2 325, 2 115, 2 055)
- Trapphusstädning: Melins städ – 42 648 kr (41 814, 38 692, 37 500). Höjs med 2 % per år.
- Snöskotningsavtal för taket: CC Plåt & Tak – 6 826 kr (6 603, 6 250 – tecknat 2021.).
- Takvärmesystemets serviceavtal med TLB tecknat år 2020 – 8 825 kr (8 738, 8 215, 7 375, 7 000, 6 634, 6 360).

- Avtalet med Stadsträdgården – 19 688 kr (34 044, 32 656, 31 250, 30 000). Avslutades vid halvårsskiftet.

Underhållsplanen för fastigheten

Styrelsen lät Jonas Nyman från SBC år 2018 för planering av underhåll och renovering av fastigheten ta fram en 30-årig underhållsplan, som sträcker sig fram t.o.m. år 2047. Den genomsnittliga underhållskostnaden per år uppskattas i planen till ca. 636 kkr.

Partiella stambyten genomförda vid medlemmars badrumsrenoveringar

From år 2018 har partiella stambyte genomförts i samband med medlemmars badrumsrenoveringar. Före reliningen av avloppsstammarna år 2024 har de tre tappvattenstammarna och avloppstammen bytts mot plaströr.

I L20 har år 2018 samtliga rör i golv och tak, som nås från lägenheten bytts. Rören i taket i L18 har inte bytts d.v.s. hela grodan har inte bytts. Avloppsstammen och tappvattenstammarna har bytts.

Renoveringen kontrollerad av besiktningsman Robert Lindbom.

I L22 har år 2018 köket gjorts om till sovrum varvid badrummet renoverades och samtliga rör byttes samt avluftsningröret har bytts upp till vindsplanets golv. Resterande del av avluftsningröret relinades inte år 2024. Förhoppningsvis klarar det sig till det är dags för byte av taket. Renoveringen kontrollerad av besiktningsmännen Robert Lindbom och Hans Söderström.

I L26 har år 2019 samtliga rör i tak och golv samt rören i taket i L24 bytts. Renoveringen kontrollerad av besiktningsman Hans Söderström.

I L28 har år 2020 samtliga rör i tak och golv bytts. Vid byte av rören i golvet har taket i L26 öppnats.

I L12 har år 2021 samtliga rör i golv och tak(L14) bytts. Vid byte av rören i golvet har taket i L10 öppnats d.v.s. hela grodan har bytts.

I L07 har partiellt stambyte ej genomförts i samband med badrumsrenoveringen och flytten av köket år 2021. Badrummet berörs ej av ett kommande stambyte då både avloppsstammen och tappvattenstammarna finns utanför badrummet. Dessa stammar finns i ett betonggolv intill rökkanalen och ventilationsröret varför det vore bra om här kan göra en relining.

I L01 finns en kombistam d.v.s. kök och badrum har gemensam stam. Här är även kökets grenrör partiellt stambytt år 2021. Då badrummet i lägenheten ovanför - L03 - inte har samma form så behöver man ta upp delar av taket i både badrum och kök i L01 vid partiellt stambyte i L03.

I L24 har partiellt stambyte i badrummet genomförts år 2022. Badrumsstammen har bytts ner till styrelserummet i källaren och tappvattnet har bytts till stamventilerna i källaren.

I L23 har partiellt stambyte i badrummet genomförts år 2024. Badrumsstammen har bytts ner till golvet och tappvattenstammarna har bytts till stamventilerna i källaren. I taket har delar av L25:s groda bytts.

I L29 har partiellt stambyte i badrummet genomförts år 2024. Därmed har hela avloppsstammen och de tre tappvattenstammarna bytts hela vägen från översta lägenheten L29 och hela vägen ner i källaren. Se L24 ovan!

Nedanstående badrumsrenoveringar har gjorts efter Svensk Röranalys relining av samtliga icke till plast bytta avloppsstammar i badrum och kök år 2024. Anslutningar till den relinade avloppsstammen skall göra med Röranalys Relining Connection vid vertikala rör och Stepkoppling vid horisontella rör. Installationen av dessa skall godkännas av Svensk Röranalys för att den 20-åriga garantin skall gälla.

L16:s badrum har renoverats hösten 2024 och är det första badrummet som renoverats efter reliningen.. Inget partiellt stambyte har genomförts då avloppsstammen var relinad och de tre tappvattenstammarna tydligen finns på kökssidan och får bytas i ett senare projekt då fastighetens köks tappvattenstammar byts. Anslutningen från grodan till avloppsstammen har inte gjorts med Röranalys Relining Connection, eftersom grodan anslöts till ett plaströr som installerats mellan avloppsstammen och grodan i samband med byggandet av övernattningslägenheten under lägenhet L16. Föreningen har betalat för de arbeten som gjorts nere i övernattningens tak.

L19:s badrum renoveras våren 2025 varvid tappvattenstammarna bytts och taket öppnats för byte av L21:s grodas underdel. Röranalys har godkänt anslutningen av den nya grodan till den relinade avloppsstammen med deras Relining Connection.

Genomförda och planerade större underhållsarbeten och besiktningar år 2025

Följande har genomförts:

- Hagelins har lagat båda sopsnurrorna – 3 198 kr.

Följande underhåll planeras genomföras år 2025:

- Balkongföretaget Balcona kommer att ersätta nuvarande betongbalkong med en lättbalkong i maj 2024 – ca. 200 kkr inkl. moms.

Städning

Trapphusstädningen sköts av Melins Städ. Städningen omfattar entréerna, trappuppgångar och soprummet samt tvättstugeområdets golv och toalett enligt ett städschema som varierar med årstiderna. Varje medlem städar tvättstugan och dess maskiner enligt uppsatt instruktion efter användning. Övernattningslägenheten och gillestugan samt övriga gemensamma utrymmen städas också av varje medlem efter användning.

Vårstädningen, vid vilken alla medlemmar förväntas delta, genomfördes lördagen den 5 maj.

Trädgården

Vid halvårsskiftet avslutades avtalet från år 2016 med Stadsträdgården, som omfattat all skötsel exkl. vattning från april till november. De har utfört ansning av växter, beskärning av träd och buskar samt ogräs- och halkbekämpning. I övrigt har den skötts av intresserade medlemmar, som bl.a. sköter vattning och snöskottning/sandning.

Under hösten 2019 renoverade Stadsträdgården hela trädgården på 7:ans sida, vilken fördyrades av att avloppsledningarna från stuprören inte var anslutna till dagvattenbrunnen. Nya tätskikt med dräneringsrör installerades mot 7A:s väggar.

From halvårsskiftet 2024 har styrelsen engagerat trädgårdsmästare Maria Rudbäck i att med stort engagemang ta hand om trädgården och för att tillsammans med arboristen Erik Callerström, Arbokultur utveckla trädgården. Maria utvecklar nu trädgården enligt Ulla Molins intentioner så som hon uppfattat dem baserat på Ullas ritningar och den dokumentation, som Maria funnit avseende vår vackra trädgård. Erik har glesat ut de båda lönnarnas kronor så att ljuset genom dem silas ner och gör trädgården ljusare. Även borttagandet av trädet framför 9:ans trapphus har gjort trädgården ljusare genom att trapphusfasaden reflekterar ljuset. Man ser de vackra antika vackert färgade trapphusfönsterna från det stora vackra ekträdgårdsbordet, som Lennart Nyström lät tillverka med sjödränkt ek från Skanör Falsterbo.

Säkerhet

Brandsäkerhet

För att öka brandsäkerheten har föreningen medverkat till att det nu skall finnas brandvarnare och brandsläckare samt ev. annan brandskyddsutrustning i alla lägenheter samt att det finns brandsläckare i tvättstugan (1 st.), övernattningslägenheten (1 st.) och vindarna (4 st.). From 2014 ansvarar varje medlem för kontroll och byte av lägenhetens brandsläckare och övrig brandsäkerhetsutrustning på egen bekostnad.

I övernattningslägenheten och gillestugan samt i gårdshusens trapphus bottenplan har kommuniserande brandvarnare installerats.

Radon

Fastighetens värden ligger i intervallet 40-70 Bq/m³. Referensvärdet för människors hälsa är 200 Bq/m³ vilket innebär att fastighetens värden är godkända av Stockholms Miljöförvaltning.

Sophantering

Föreningen tillämpar sopsortering enligt följande:

- Hushållssopor lämnas i väl förslutna plastpåsar via sopnedkast i karusellerna i soprummet, som töms en gång per vecka.
Som hushållssopor räknas inte nedan angivna sopor.
- Matavfall lämnas i särskilda kärl enligt gällande rutin infördd år 2023. Matavfall och hushållssopor hämtas av företaget Urbaser på uppdrag av Stockholm Vatten och Avlopp.
- Glödlampor och batterier lämnas i kartong resp. behållare i soprummet. Styrelsen ordnar så att de lämnas till Returrundan.
- Grovsopor får endast ställas ned i soprummet då styrelsen ordnar en gemensam insamling. Medlem, som vill bekosta en egen hämtning av grovsopor t.ex. vid avflyttning, skall kontakta styrelsen i god tid, som då ordnar med en extra hämtning.
- Tidningar och förpackningsmaterial av papper, kartong, plast, glas och metall kan varje medlem lämna i stadens samlingskärl på Artillerigatan.

Den mobila miljöstationen har ersatts av Returrundan, som bl.a. tar emot grovavfall, textil, miljöfarligt avfall och saker till återbruk. Turlista och information om vad som kan lämnas hittar man på Stockholm Vatten och Avfalls hemsida ww.stockholmvattenochavfall.se. Där kan man också begära att få en påminnelse via sms om när den kommer. Närmaste plats är nu Banergatan 10, vid vändplatsen.

Nyckeltalssammanställning - (Flerårsöversikt - Resultat och ställning framställd av Upplands Brf Service AB.)

Resultat och ställning (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 462	1 665	1 553	1 340	994	1 110
Resultat efter finansiella poster	-3 684	358	336	-710	-1 343	-658
Soliditet (eget kapital/totalt kapital)	-54%	36%	24%	18%	36%	48%
Årsavgift* kr per kvm bostadsrättsyta	486	418	388			
Skuld kr/m ² bostadsrättsyta	3 335	1 195	1 629	1 630	1 249	1 504
Skuld kr/m ² totalyta	3 068	1 098	1 496			
Sparande kr per kvm totalyta	-155	216	206			
Räntekänslighet	6,86%	2,9%	4,2%			
Energikostnad kr per kvm totalyta	288	264	249			
Årsavgift* i % av totala intäkter	61%	46%	46%			

Värmeavgiften ingår inte i årsavgiften och tas ut per kvm.

Totalytan är bostadsrättsytan plus hyreslokalytan exkl. trapphus och övriga gemensamma ytor.

Bostadsrättsytan är 1 841 kvm, och totalytan 2 001 kvm.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Intäkter enligt not 1.

Årsavgift*: Årsavgift + intäkter internet

- Sparande: Justerat resultat (årets resultat + avskrivningar – elstöd + kostnad för relining) per kvm totalarea.
- Räntekänslighet: Lån dividerat med årsavgifter*. Visar hur mycket årsavgiften kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet.
- Energikostnad: El, värme och vatten.

Upplysning vid förlust

Föreningen har under året genomfört relining av husets avloppsledningar. Lokalen har också renoverats. Dessa stora kostnader gör att årets resultat blir en förlust. Styrelsen arbetar för att stärka föreningens ekonomi.

Sammanställning av ej årligen återkommande aktiviteter

Aktivitet	Typ	Senast	Kostnad	Frekvens	Nästa
OVK	E	2019	15 kkr	6	2025
Sotning	E	2022	14 kkr	3	2025
Vindsfönstermålning	U	2018	158 kkr	ca 8	2026
Brandskyddskontroll	E	2022	8 kkr	6	2028
Energideklaration	E	2018	10 kkr	10	2028
Stamrensning - Röranalys	U	2021	31 kkr	5	2029
Radonmätning	E	2019	5 kkr	10	2029
Fönstermålning i lägenheter	U	2019/21		8	2027/29
Takmålning	U	2021	287 kkr	ca 12	2033
Trapphusfönstermålning	U	2021	186 kkr	ca 20	2040

E – Egenkontroll, U-underhåll

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31

Rörelsens intäkter

Not 1

1 462 335

1 655 382

Nettoomsättning

013 043

Statligt elstöd

1 462 335

1 668 425

Rörelsens kostnader

Not 2

-126 381

-141 250

Fastighetsskötsel och städning

-3 630 307

-152 856

Reparationer och underhåll

-653 640

-590 688

Taxebundna kostnader

-107 996

-98 639

Övriga driftskostnader

-56 380

-55 191

Fastighetsskatt

-297 451-78 725

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

-4 872 155-1 117 349

Avskrivningar

Not 4

-55 775

-55 775

Byggnader

Not 5

-10 573

-10 573

Maskiner och Inventarier

Not 6

-20 684-20 684

Installationer

-87 032-87 032

Rörelseresultat

-3 496 852

464 044

Finansiella poster

Not 3

44 266

7 568

Skattefria ränteintäkter

4 793

4 500

Utdelning Brandkontoret, skattefri del

-194 186

-118 072

Räntekostnader och liknande resultatposter

-42 3750

Övriga skuldbelaterade poster (pantbrev)

-187 502-106 004

Årets resultat

-3 684 354

358 040

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 4	3 239 208	3 294 983
Inventarier	Not 5	31 715	42 288
Installationer	Not 6	<u>85 583</u>	<u>106 267</u>
		3 356 506	3 443 538
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats SBC	Not 7	<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		3 359 306	3 446 338
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga Fordringar			
Årsavgifts- och hyresfordringar		0	266 231
Momsfordran		29 047	0
Övriga fordringar	Not 8	44 714	53 436
Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	Not 9	<u>23 624</u>	<u>43 642</u>
		97 385	363 309
Kassa och Bank			
Handelsbanken		200 293	104 884
SBAB Bank		<u>518 779</u>	<u>106 649</u>
		719 072	211 533
Summa omsättningstillgångar		816 457	574 842
SUMMA TILLGÅNGAR		4 175 763	4 021 180
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		5 515 900	5 515 900
Fond för yttre underhåll		<u>1 797 646</u>	<u>1 579 612</u>
		7 313 546	7 095 512
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 881 236	-6 021 242
Årets resultat		<u>-3 684 354</u>	<u>358 040</u>
		-9 565 590	-5 663 202
Summa eget kapital		-2 252 044	1 432 310
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	<u>0</u>	<u>0</u>
		0	0
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld	Not 10	6 140 000	2 200 000
Deposition lokal		0	50 325
Leverantörsskulder		12 165	79 235
Övriga skulder		8 039	7 644
Momsskuld		0	21 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	<u>267 603</u>	<u>230 010</u>
		6 427 807	2 588 870
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 175 763	4 021 180

KASSAFLÖDESANALYS

		2024	2023
Den löpande verksamheten			
Inbetalningar från medlemmar	Not 12	1 757 144	1 662 460
Övriga intäkter, statligt elstöd		0	13 043
Utbetalningar till leverantörer, Skatteverket och styrelsen	Not 13	-5 009 104	-1 103 252
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalning av räntor		-3 251 960	572 251
Erhållen ränta		49 059	12 068
Kostnad pantbrev		-42 375	0
Erlagd ränta		-187 185	-118 467
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-3 432 461	465 852
Investeringsverksamheten			
Förändring finansiella anläggningstillgångar		0	-52 861
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-52 861
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		4 000 000	0
Amortering av lån		-60 000	-798 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 940 000	-798 500
Årets kassaflöde		507 539	-385 509
Likvida medel vid årets början		211 533	597 042
Likvida medel vid årets slut		719 072	211 533

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Skatter och avgifter

För inkomståret 2024 uppgår den kommunala fastighetsavgiften till 1 630 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av gällande taxeringsvärde för bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Fastighetsskatten för lokalen är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas vissa kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år dras av och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6%.

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider uttryckt i procent tillämpas.

	2024	2023
Byggnad	1,5%	1,5%
Inventarier 2023	20,0%	20,0%
Installation fiber 2019	10%	10%

Not 1

Nettoomsättning

Årsavgifter	825 005	700 005
Värmeavgifter	425 000	400 000
Lokalhyror	80 650	454 284
Hyesrabatt	-20 243	0
Avgifter fiberanslutning	70 000	72 000
Övernattningar	18 133	16 200
Överlåtelseavgifter	24 000	9 000
Frivilliga betalningar	<u>39 790</u>	<u>3 893</u>
Summa	1 462 335	1 655 382

Not 2

Rörelsens kostnader

Fastighetsskötsel och städning

Förbrukningsinventarier	6 034	1 996
Snöskottning	6 605	32 116
Service värmekabel	8 682	8 596
Funktionskontroll värmeanl	0	3 812
Städning, extern	42 000	41 814
Sotning	0	0
Hissbesiktning	9 663	3 933
Trädgårdsarbeten	49 954	48 038
Övrigt förbrukningsmaterial	<u>3 443</u>	<u>945</u>
	126 381	141 250

	2024	2023
Reparationer		
Bostadshus	52 773	30 663
Lokal	207 802	4 755
Relining	3 183 592	0
Stambyte	104 342	0
VA-sanitetsinstallationer	0	3 353
Värmeanläggning	26 581	8 829
Ventilation	28 570	6 392
Elinstallationer	2 977	2 438
Hissar service	11 730	13 516
Hissreparationer	11 406	17 357
Lås	0	411
Hus utvändigt (övrigt)	534	55 512
Fuktskador	0	3 031
Övrigt underhåll	0	6 599
	3 630 307	152 856
Taxebundna kostnader och uppvärmning		
Elkostnader	62 134	66 175
Värmekostnader	454 944	418 152
Vattenavgifter	60 066	44 955
Sophämtning	74 612	57 472
Returpapper	1 884	3 934
	653 640	590 688
Övriga driftskostnader		
Försäkring	41 528	37 478
Kabel-TV / fiber	66 468	61 161
	107 996	98 639
Fastighetsskatt	56 380	55 191
Övriga förvaltningskostnader och rörelsekostnader		
Kontorsmtrl, tidningar, tidskrifter	6 464	3 413
Förvaltningsarvode	24 594	19 675
Kostnader för styrelsemöten, stämma o dyl.	4 076	7 048
Konsultarvoden	157 070	35 169
Bankkostnader	5 017	2 684
Avvecklingskostnader lokalhyresgäst	89 539	0
Medlemsavgifter till organisationer	10 691	10 736
	297 451	78 725
Personalkostnader		
Föreningen har under året inte haft någon person anställd.		
Summa rörelsens kostnader	4 872 155	1 117 349
Not 3		
Skattefria ränteintäkter		
SBAB Bank	18 779	6 648
Hyresfordringar	24 602	0
Skattekotot	885	920
	44 266	7 568

	2024	2023
Not 4		
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärden	<u>3 718 338</u>	<u>3 718 338</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>3 718 338</u>	<u>3 718 338</u>
Ingående avskrivningar	-2 230 355	-2 174 580
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-55 775</u>	<u>-55 775</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-2 286 130</u>	<u>-2 230 355</u>
Utgående redovisat värde byggnader	1 432 208	1 487 983
Mark		
Anskaffningsvärde	1 807 000	1 807 000
Summa byggnader och mark	3 239 208	3 294 983
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 911 000	30 911 000
Taxeringsvärde mark	<u>80 000 000</u>	<u>80 000 000</u>
	110 911 000	110 911 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	110 000	110 000
Lokaler	911 000	911 000
Not 5		
Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärden	225 148	172 287
Anskaffning under året	<u>0</u>	<u>52 861</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>225 148</u>	<u>225 148</u>
Ingående avskrivningar	-182 860	-172 287
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-10 573</u>	<u>-10 573</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-193 433</u>	<u>-182 860</u>
Utgående redovisat värde	31 715	42 288
Not 6		
Installationer		
Ingående anskaffningsvärden	206 839	206 839
Anskaffning under året	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>206 839</u>	<u>206 839</u>
Ingående avskrivningar	-100 572	-79 888
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-20 684</u>	<u>-20 684</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-121 256</u>	<u>-100 572</u>
Utgående redovisat värde	85 583	106 267

	2024	2023
Not 7		
Insats SBC		
Medlemsinsats, återfås vid utträde	<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
	2 800	2 800
Not 8		
Övriga fordringar		
Skatteverket, skattekontot	8 921	16 454
Skattefordringar	30 168	31 357
Övr kortfristig fordran	<u>5 625</u>	<u>5 625</u>
	44 714	53 436
Not 9		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Försäkringspremie	14 343	12 842
Snöjouravtal	3 358	3 248
Hisservice	5 923	5 865
Fiber	0	16 617
Medlemsavgift Bostadsrätterna	<u>0</u>	<u>5 070</u>
	23 624	43 642
Not 10		
Skulder till kreditinstitut		
	Villkors- ändringsdag	Belopp 2024
Långlivare, lånenr och räntesats		Belopp 2023
Stadshypotek, 717994, 3,258%	2025-06-03	3 940 000
Stadshypotek, 790446, 3,315%	2025-11-25	1 000 000
Stadshypotek, 790447, 3,315%	2025-11-25	500 000
Stadshypotek, 727145, 3,242%	2025-06-26	700 000
		6 140 000
		2 200 000
Kortfristig del av långfristig skuld		6 140 000
		2 200 000
Enligt direktiv i ARL redovisas lån som förfaller under nästkommande verksamhetsår som kortfristig skuld. Därför redovisas lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknad amortering. Lån som förfaller nästa år villkorsändras och omsätts i nya lån.		
Amorterat under året	60 000	798 500

Not 11	2024	2023
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen ränta	15 209	8 208
Förutbetalda hyror och avgifter	130 799	101 914
El	4 526	9 107
Värme	60 128	64 252
Vatten o avlopp	9 862	7 725
Sophämtning	18 653	14 416
Städning	3 589	3 519
Returpapper o grovsopor	0	1 059
Ekonomisk förvaltning	24 594	19 675
Övrigt	<u>243</u>	<u>135</u>
	267 603	230 010

Not 12	2024	2023
Inbetalningar från medlemmar		
Inbetalda årsavgifter	1 462 335	1 655 382
Förändring av förutbetalda årsavgifter	28 885	11 027
Förändring av rörelsefordringar	<u>265 924</u>	<u>-3 949</u>
	1 757 144	1 662 460

Not 13		
Utbetalningar till leverantörer, Skatteverket och styrelsen		
Driftskostnader, inkl fastighetsskatt	-944 397	-885 768
Underhållskostnader	-3 630 307	-152 856
Övriga externa kostnader	-297 451	-78 725
Förändring rörelseskulder avseende drift, underhåll, övriga externa kostnader, personalkostnader och skatt.	<u>-136 949</u>	<u>14 097</u>
	-5 009 104	-1 103 252

Not 14

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar
Eventalförpliktelser

2024

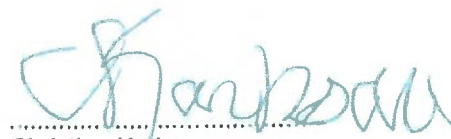
6 200 000
Inga

2023

4 100 000
Inga

Stockholm

2025


Bertil Gustafsson
Christina Karlsson
Erik Strand
Elma Thunman
Ing-Marie Yang
Per Ytre-Eide

Min revisionsberättelse beträffande denna redovisning har avlämnats den

2025.


Emil Holmström
Revisor