

Signera årsredovisning - Botema

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande
Namn: 240-202504281528-413200.pdf
Storlek: 329722 byte
Hashvärde SHA256:
bc968ee29714f1dcc58148f4a6a862fcfe8cea0be59e1bf4de16261acba244d7

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 6:

Unn Astrid Knappe

Signerat med BankID 2025-04-28 15:57 Ref: 01967cb0-1a38-71e5-9c71-8c6aca9c5b07

MARIA SAND

Signerat med BankID 2025-04-28 17:09 Ref: 01967cf1-e0f7-7cf0-ae6a-072c7855b9ea

Annelie Louise Mannertorn

Signerat med BankID 2025-04-28 18:10 Ref: 01967d29-3818-7a02-9cea-7ebe32f1c9a5

Bertil Leo Calel

Signerat med BankID 2025-04-28 20:06 Ref: 01967d93-5059-70a9-b23f-f825c3ce63a0

KATARINA ROMBERG

Signerat med BankID 2025-04-28 22:11 Ref: 01967e06-61b7-7591-ac3d-04afc7d0e7bb

Ester Aina J Gabrielsson Ryström

Signerat med BankID 2025-04-29 17:17 Ref: 0196821f-5130-712a-9e8d-400cb78d42a9



Årsredovisning

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRANDMÄSTAREN 17

716421-8542

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BRANDMÄSTAREN 17 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I årsredovisningen är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserad") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkningen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan du utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten som pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa resultat- och balansräkningen, samt styrelsen förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter att stämman fattat beslut anseende detta.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-03-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-08-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brandmästaren 17	1996	Stockholm

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa via försäkringsrådgivare Bolander & Co. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten Linnégatan har nybyggnadsår 1868 och fastigheten Artillerigatan har nybyggnadsår 1996. Föreningen består av två flerbostadshus.

Värdeåret är 1996.

Artillerihusets bygggrätt ovan mark är 1 592 kvm och i denna byggnad finns 11 bostadsrätter med en total boarea på 1396 kvm. Linnéhusets bygggrätt ovan mark är 1 235 kvm och i denna byggnad finns 7 bostadsrätter med en total boarea på 988 kvm. Föreningen har således 18 bostadsrätter med en total boarea på 2 384 kvm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt, inga hyreslägenheter och inga lokaler.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
0	1	6	7	3	1

Vi har ett cykelförråd, en vinkällare och en liten samlingslokal. Varje lägenhet har ett källarförråd. Kabel-TV och bredband finns och basutbud ingår i månadsavgiften. Föreningen har ingen gemensam tvättstuga.

Tekniska status

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2022. En underhållsplan är ett verktyg för att förutse åtgärder i skötseln av fastigheten och leda till att förbättra fastighetens värde över tid.

Avtal

Ekonomisk förvaltning	Botema Fastighets AB
Fasighetsskötsel	Jensen Drift & Underhåll AB
Värme	Stockholm exergi
El	Ellevio
Städ	Berge Städ AB
Hissar	Stockholm Hiss-service AB
Grovsopor	Liselotte Lööf AB
Hushållssopor	Stockholm vatten och avlopp
Bredband	Tele2

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

2021

Nytt tak Artillerhuset
Upprustning av taksäkerhet Linnéhuset
Ny hissmaskin Artillerihuset
Målat gårdsräcke
Ny takvärme
Stamspolning
Energideklaration
Radonmätning
Byte av elmätarutrustning

2022

OVK-mätning
Plåtarbete vid takfönster Linnéhuset
Matavfallssortering infördes.

2023

Fönsterrenovering Linnéhuset
En inventering och upprustning av vårt skyddsrum

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året utfördes sotning och brandskyddskontroll hos de medlemmar som har en eldstad. Den planerade fönsterrenoveringen som skulle ägt rum under hösten senarelades till hösten 2025. Ett nytt gruppavtal Bredband 100/100 har slutits med Tele 2.

Åtgärder inom egenkontroll och energieffektivisering

Besikningar och kontroller av ventilationssystem görs regelbundet som del i fastighetsägarens egenkontroll av verksamheten.

OVK dvs Obligatorisk Ventilations Kontroll kommer att genomföras enligt tidplan dvs under 2028.

Radonmätning kommer att göras nästa gång 2031.

Energideklaration kommer att göras nästa gång 2031.

Kostnadseffektivitet

Kostnadseffektivitet är i ständigt fokus. Styrelsen arbetar förebyggande för att minska framtida kostnader. Föreningens leverantörer väljs med omsorg. Avtalen följs upp och utvärderas kontinuerligt.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 18 st. Under året har en överlåtelse skett

Antalet medlemmar vid årets start 24

Antalet medlemmar vid årets slut 23

Under 2024 beviljade styrelsen en andrahandsuthyrning.

Avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut av föreningen vilken finns reglerad i stadgarna och tillståndet avser högst ett år i sänder.

Vid lägenhetsöverlåtelse tas det ut en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift vilken debiteras köparen och vilka tas ut enligt stadgarna.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning under året:

Bertil Leo Calel	Ordförande
Annelie Louise Mannertorn	Ledamot
Maria Sand	Ledamot
Katarina Romberg	Ledamot
Unn Astrid Knape	Ledamot
Göran Garberg	Suppleant

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening.

Styrelsen har haft 6 st protokollförda sammanträden under verksamhetsåret.

Revisor

Ester Gabrielsson Ryström	Internrevisor
Jan Hirsch	Revisorssuppleant

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 480	1 074	871	827	861
Resultat efter finansiella poster	-250	-408	-455	-895	-196
Soliditet (%)	99,0	99,0	100,0	99,0	100,0
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	620	448	0	0	0
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	0	0	0	0	0
Lån per kvm totalyta (kr/kvm)	0	0	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	244	-80	-85	-118	18
Räntekänslighet (%)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	214	179	167	156	134
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,4	98,6	0,0	0,0	0,0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, i årsavgiften ingår värme och vatten.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavg per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättytan.

Lån per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättytan.

Lån per kvm totalyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med totala ytan.

Sparande per kvm totalyta

Årets resultat plus avskrivningar plus extraordinära kostnader samt intäkter plus planerat underhåll dividerat med totalytan.

Räntekänslighet

Föreningens totala fastighetslån dividerat med avgifterna.

Om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet behöver föreningen höja årsavgifterna med motsvarande procent som räntekänsligheten.

Energikostnad per kvm totalyta

Bokförd vatten-, el- och värmekostnad dividerat med totalytan. Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott på 249 862 kronor efter avskrivningar. Avskrivningar uppgår till 168 984 kronor vilket likviditetsmässigt ger ett underskott på 80 878 kronor.

Uppllysning vid förlust

Årets förlust beror till stor del av avskrivningar men till största del av fönsterrenoveringen som har gjorts 2023-2024.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. 1 april 2025 höjs avgifterna med 5 %.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlægga fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 630 kr per lägenhet.

Förändringar i eget kapital

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 554 656
årets förlust	-249 862
	-4 804 518
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-4 804 518
	-4 804 518

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	1 479 769	1 074 157
Övriga rörelseintäkter	3	7 506	8 789
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 487 275	1 082 946
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 501 758	-1 136 712
Övriga externa kostnader	5	-66 842	-197 020
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-168 984	-168 984
Summa rörelsekostnader		-1 737 584	-1 502 716
Rörelseresultat		-250 309	-419 770
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		447	12 206
Summa finansiella poster		447	12 206
Resultat efter finansiella poster		-249 862	-407 564
Resultat före skatt		-249 862	-407 564
Årets resultat		-249 862	-407 564

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	60 084 011	60 252 995
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	652 479
Summa materiella anläggningstillgångar		60 084 011	60 905 474
Summa anläggningstillgångar		60 084 011	60 905 474
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		267 504	0
Övriga fordringar		8 750	335 783
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		87 132	0
Summa kortfristiga fordringar		363 386	335 783
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 048 787	238 443
Summa kassa och bank		1 048 787	238 443
Summa omsättningstillgångar		1 412 173	574 226
SUMMA TILLGÅNGAR		61 496 184	61 479 700

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		65 317 738	65 316 488
Förlagsinsatser		395 727	395 727
Summa bundet eget kapital		65 713 465	65 712 215
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 554 656	-4 145 842
Årets resultat		-249 862	-407 564
Summa fritt eget kapital		-4 804 518	-4 553 406
Summa eget kapital		60 908 947	61 158 809
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		100 907	193 846
Skatteskulder		29 340	28 602
Övriga skulder		15 428	10 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		441 562	88 443
Summa kortfristiga skulder		587 237	320 891
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 496 184	61 479 700

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-250 309	-419 770
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	821 463	168 984
Erhållen ränta	447	12 206
Betald inkomstskatt	752	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	572 353	-238 580

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-267 504	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-95 882	3 824
Förändring av leverantörsskulder	-92 939	0
Förändring av kortfristiga skulder	358 547	123 339
Kassaflöde från den löpande verksamheten	474 575	-111 417

Investeringsverksamheten

Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	-652 479
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-652 479

Årets kassaflöde

474 575 **-763 896**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	574 212	1 338 108
Likvida medel vid årets slut	1 048 787	574 212



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag, K2 samt Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar (BFNAR 2023:1).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet med ett belopp motsvarande minst 50 000 kr. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedöms ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,3-2,86 %
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 479 144	1 068 298
Elintäkter fasta	600	550
	1 479 744	1 068 848

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Pantsättnings-och överlåtelseavgift	2 006	1 313
Andrahandsuthyrning	5 500	3 996
Övriga intäkter	0	-3 825
Elstöd	0	12 614
	7 506	14 098

Not 4 Drifts- och fastighetskostnader

	2024	2023
Kabel-tv	-10 503	-47 656
Bredband	-25 716	0
F-skötsel enligt avtal	-52 656	-72 174
El	-62 043	-67 437
Värme	-407 259	-325 709
Vatten och avlopp	-42 056	-33 981
Sophämtning	-36 278	-50 434
Källsortering	-21 793	-13 873
F-skötsel gård utöver avtal	-15 157	-39 151
F-skötsel gård enligt avtal	-27 500	-24 600
Övriga reparationer	-20 281	-187 730
Städning	-45 156	-42 396
Hisservice	-25 082	-11 065
Fönsterreovering	-661 547	-30 730
Övriga fastighetskostnader	-6 153	0
Snöröjning	-13 238	-17 719
Fastighetsskatt	-29 340	-28 602
Fastighetsförsäkring	0	-64 306
Balkonger/altaner	0	-48 750
Entrémattor	0	-17 742
Serviceavtal	0	-12 657
	-1 501 758	-1 136 712

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Kreditupplysning	0	-329
Rådgivning	0	-104 346
Överlåtelsekostnad	0	-1 838
Föreningsavg,	0	-11 913
Fastighetsförvaltning	-54 873	-61 860
Möteskostnader	-8 177	0
Bankkostnader	-3 792	0
Telekommunikation	0	-15 646
Övriga kostnader	0	-1 088
	-66 842	-197 020

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Byggnader	51 764 529	51 764 529
Mark	11 890 000	11 890 000
	63 654 529	63 654 529
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 401 534	-3 232 550
Årets avskrivningar	-168 984	-168 984
Vid årets slut	-3 570 518	-3 401 534
Planenligt restvärde vid årets slut	60 084 011	60 252 995
Taxeringsvärde		
Byggnad	46 200 000	46 200 000
Mark	93 000 000	93 000 000
	139 200 000	139 200 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	139 200 000	139 200 000
Lokaler	0	0
	139 200 000	139 200 000
Pågående projekt		
Vid årets början	652 479	0
Nyanskaffningar	0	652 479
Utrangerat	-652 479	
	0	652 479

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	0	0
	0	0

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fönsterrenovering av artillerigatshuset är inplanerad till hösten 2025.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Bertil Leo Calel
Ordförande

Annelie Louise Mannertorn

Maria Sand

Katarina Romberg

Unn Astrid Knape

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ester Gabrielsson Ryström
Internrevisor