

Årsredovisning
för
Brf Brunfisken 17

702000-2718

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Brunfiskens 17 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-10-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-28 hos Bolagsverket.

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

Föreningen äger fastigheten Brunfiskens 17 i Hedvig Eleonoras församling, Stockholms kommun. Adressen är Linnégatan 20. Marken innehas med äganderätt.

Byggnaden uppfördes år 1942/1943 och tillbyggdes 2003. Fastighetens värdeår är 1960.

Föreningens fastighet

Brf Brunfiskens 17 består av 59 st bostadsrättslägenheter efter att nya vindslägenheten stod klar 2023. Den totala bostadsytan är 2555 kvm. Ytterligare en lägenhet är fortfarande under produktion.

Förråd

I samband med ombyggnationen av råvinden byggdes alla tidigare lokaler om till källarförråd åt medlemmarna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Försäkringen omfattar styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll sker enligt föreningens stadgar med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Avsättningen sker genom omföring från fritt eget kapital (årets resultat) till bundet eget kapital.

Föreningen följer en underhållsplan som skall uppdateras när vindsbygget är klart.

Förvaltning

Princip Redovisning AB
Mickes fönsterputs & städ AB

Ekonomisk förvaltning
Trappstädning

Den tekniska förvaltningen har under året ombesörjts av styrelsen som anlitat olika företag för kontroll av ventilation, värme och dylikt.

Tidigare gjorda större underhålls- och investeringsåtgärder.

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Nytt hissmaskineri	2024
Takarbeten	2024
Nya Källarförråd	2023
Vindsbygge, ny lägenhet på plan 7	2023
Passersystem	2020-2021
Ny fasad och stuprännor	2016
Renoverade balkonger	2016
Målning trapphus	2013
Ny armatur trapphus	2013
Nytt värmesystem	2010
Stambyte	2001

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2024 har ombyggnaden av råvinden på vån 7 avslutats och lägenheten har sålts och nya medlemmar tillträtt. MPG Utveckling AB som köpte råvinden av föreningen och byggde om den till bostad har dock inte betalat köpeskillingen och i och med detta brutit mot det avtal som ingåtts med föreningen. Av den totala summan på ca 10,9 mkr har en miljon betalats i förskott

I december 2024 ingick föreningen och byggföretaget en ny överenskommelse som innebär att föreningen skulle erhålla likviden 7 maj 2025. Parterna var också överens om att MPG ska stå för diverse byggkostnader (på den s.k. Äta-listan) som föreningen egentligen skulle betala samt kompensera föreningen för räntekostnader den haft under våren 2025.

När inte heller betalningen i maj kom in upprättades efter rådgivning med konsulter och advokat en betalningsplan med avsikt att föreningen ska få in större delen av skulden för lgh 0711 under sommaren 2025. Då den fordran som uppstått gentemot byggbolaget ännu inte har reglerats, finns en osäkerhet kring värdet på fordran.

Som delbetalning för upplåtelsen/köpeskillingen har MPG under året utfört renovering av hissmaskineri samt bytt takplåt för 2,39 mkr. Denna kostnad har avräknats mot köpeskillingen. Kostnaderna finns redovisade i bokföringen under 2024.

Bland de större underhållsarbeten som utförts under åren ingår flera undersökningar av ventilationssystemet. Gamla takfläktar har tagits bort och modernare takfläktar har kopplats in och en OVK-undersökning (Obligatorisk Ventilations Kontroll) har inletts. Den kommer att avslutas under kommande verksamhetsår.

Under året har brandsäkerheten förbättrats genom att alla lägenhetsdörrar kontrollerats och antingen fått nya brandlister eller så har de medlemmar som så önskat bytt dörrarna (delvis subventionerat av föreningen/byggbolaget). Ny brandlucka i taket har installerats. I källaren har golvvbrunnar bytts ut och mindre underhåll av elsystem och tvättstugan har skett.

Inga avgiftshöjningar är planerade år 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar var vid året början 80 st och vid årets slut 86 st.

Överlåtelser

Under året har 13 lägenheter överlåtits och 1 ny lägenhet upplåtits.

Årsstämma

Sedan föregående föreningsstämma 2024-06-11 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsens har under året haft 10 protokollförda styrelsemöten.

Styrelsen

Mikael Timm	Ordförande
Andreas Karlsson	Ledamot
Louise Byström	Ledamot
Frida Sjöberg	Ledamot
Antonia Wand Strömsten	Ledamot
Lars Jansson	Ledamot

Suppleant

Krister Edmark

Revisor

Erika Hed	Finnhammars Revisionsbyrå
Josefin Riberth	Finnhammars Revisionsbyrå, Revisorssuppleant

Valberedning

Matilda Bergström, Sara Reutland samt Fredrik Strömsten

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Hemsida

Föreningens hemsida www.brunfiskén17.bostadsrätterna.se uppdateras när något av vikt inträffat. Här finns protokoll från stämmor, årsredovisningar men också praktisk information om bredband, elavbrott, sophämtning m.m.

Nya versioner av ordningsreglerna publiceras flera gånger per år, det gäller bland annat regelverket vid ombyggnader. Styrelsen har också producerat ett informationsblad till medlemmarna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 066	1 722	1 750	1 884
Resultat efter finansiella poster	-2 991	-1 132	-1 241	-493
Soliditet (%)	21,9	34,1	38,8	45,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	660	670	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 278	3 448	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 278	3 448	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-55	-31	0	0
Räntekänslighet (%)	5,0	5,1	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	242	232	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81,5	93,6	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Bostadsytan 2 555 kvm 2024, inklusive ny lägenhet på vån 7.

Upplysning vid förlust

Under 2025 kommer föreningen att erhålla ersättning för sålda råvindsytor som förvandlats till bostäder (med reservering enligt not 11). Därmed kommer lån att kunna lösas och räntekostnaderna att kraftigt minska. Vidare får föreningen intäkter i form av medlemsavgifter för de två nya lägenheterna. Föreningens förlust beräknas därmed upphöra eller kraftigt minska.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 339	464	2 616	-3 096	-1 132	5 193
Ökning av insatskapital	19	981				1 000
Disposition av föregående års resultat:			193	-1 325	1 132	0
Årets resultat					-2 991	-2 991
Belopp vid årets utgång	6 358	1 445	2 809	-4 421	-2 991	3 201

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 420 357
årets förlust	-2 991 463
	-7 411 820

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	415 008
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-2 391 221
i ny räkning överföres	-5 435 607
	-7 411 820

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 066 334	1 721 905
Övriga rörelseintäkter	2	5 112	18 548
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 071 446	1 740 453
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 683 282	-1 319 543
Övriga förvaltningskostnader	4	-483 613	-667 686
Personalkostnader	5	-122 254	-115 031
Avskrivningar	6, 7	-459 063	-465 688
Summa rörelsekostnader		-4 748 212	-2 567 948
Rörelseresultat		-2 676 766	-827 495
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	10 535	12 201
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-325 231	-316 420
Summa finansiella poster		-314 696	-304 219
Resultat efter finansiella poster		-2 991 462	-1 131 714
Resultat före skatt		-2 991 462	-1 131 714
Årets resultat		-2 991 463	-1 131 714

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	13 344 422	13 765 811
Inventarier, och installationer	7	210 323	247 997
Summa materiella anläggningstillgångar		13 554 745	14 013 808
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		13 555 245	14 014 308
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-och avgiftsfordringar		84 838	68 721
Övriga fordringar		15 416	16 190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 991	0
Summa kortfristiga fordringar		141 245	84 911
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		908 115	1 125 358
Summa kassa och bank		908 115	1 125 358
Summa omsättningstillgångar		1 049 360	1 210 269
SUMMA TILLGÅNGAR		14 604 605	15 224 577

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

7 803 981

6 803 981

Fond för yttre underhåll

2 808 894

2 615 950

Summa bundet eget kapital

10 612 875

9 419 931

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 420 357

-3 095 699

Årets resultat

-2 991 463

-1 131 714

Summa fritt eget kapital

-7 411 820

-4 227 413

Summa eget kapital

3 201 055

5 192 518

Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut

0

4 375 000

Summa långfristiga skulder

0

4 375 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

8 375 000

4 000 000

Förskott från kunder

0

1 000 000

Leverantörsskulder

142 883

173 474

Skatteskulder

5 600

9 933

Övriga skulder

2 391 221

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

488 846

473 652

Summa kortfristiga skulder

11 403 550

5 657 059

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 604 605

15 224 577

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 676 768	-827 495
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		459 063	465 688
Erhållen ränta		10 535	12 201
Betald ränta		-325 231	-316 420
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-2 532 401	-666 026
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-16 117	-3 033
Förändring av kortfristiga fordringar		-40 217	-13 754
Förändring av leverantörsskulder		-30 591	11 952
Förändring av kortfristiga skulder		1 402 082	62 374
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 217 244	-608 487
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-211 050
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		1 000 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 000 000	-211 050
Årets kassaflöde		-217 244	-819 537
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 125 358	1 944 895
Likvida medel vid årets slut		908 114	1 125 358

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Klassificering skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

K2-regelverkets förenklingsregler gällande periodisering av återkommande kostnader tillämpas.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

% per år

Byggnad	1,0
Fastighetsförbättringar	2,0-10,0
Maskiner och inventarier	4,0-10,0

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller

kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning och övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 407 350	1 357 994
Bränsletillägg	280 160	270 335
Övriga intäkter	98 823	93 576
Ersättning från Brandkontoret	5 112	4 800
Ersättning elstöd	0	13 748
Övrig ersättning -branddörrar	280 000	0
	2 071 445	1 740 453

I föreningens årsavgifter ingår kabel-TV, värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Ombyggnad av lokal till förråd	3 616	42 114
Snöröjning	19 494	43 211
Städning	42 633	41 746
Hisservice och besiktning	23 935	3 610
El	65 359	70 822
Fjärrvärme	450 141	409 389
Vatten	102 316	83 263
Renhållning	55 479	109 321
Fastighetsförsäkringar	57 167	51 525
Internet och bredband	100 886	88 741
Fastighetsavgift bostäder	94 540	92 162
Fastighetsskatt lokaler	13 360	13 360
Underhåll och reparation	187 224	16 070
Övriga driftskostnader	16 937	236 183
Rensning stuprör	3 823	0
Avräkning gjorda arbeten MPG. Hiss och tak.	2 391 221	0
Bevakning, jour, utryckning	30 244	18 025
Fastighetsskötsel	24 907	0
	3 683 282	1 319 542

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2024	2023
Anticimex	27 817	25 836
Styrelse- och medlemsmöten	20 490	22 901
Ekonomisk förvaltning	89 104	86 536
Konsultarvoden	206 193	382 676
Revisionsarvoden	47 500	46 875
Övriga förvaltningskostnader	92 508	97 193
Advokat- och rättegångskostnader	0	5 669
	483 612	667 686

Not 5 Styrelsearvode

	2024	2023
Styrelsearvode	104 000	96 595
Lagstadgade sociala avgifter	18 254	18 436
	122 254	115 031

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	20 725 895	20 514 845
Inköp	0	211 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 725 895	20 725 895
Ingående avskrivningar	-6 960 084	-6 538 695
Årets avskrivningar	-421 389	-421 389
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 381 473	-6 960 084
Utgående redovisat värde	13 344 422	13 765 811
Taxeringsvärden byggnader	38 336 000	38 336 000
Taxeringsvärden mark	100 000 000	100 000 000
	138 336 000	138 336 000

I anskaffningsvärdet ingår mark med 168 980kr.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	870 406	870 406
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	870 406	870 406
Ingående avskrivningar	-622 411	-578 112
Årets avskrivningar	-37 674	-44 299

Utgående ackumulerade avskrivningar	-660 085	-622 411
Utgående redovisat värde	210 321	247 995

Not 8 Räntekostnader/intäkter

	2024	2023
Räntekostnader för långfristiga skulder	325 231	316 420
Ränteintäkter från bank	-10 535	-12 201
	314 696	304 219

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning under nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek, 2,89% villkorsändring 2025-12-30	4 375 000	4 375 000
Stadshypotek, 4,01% villkorsändring 2025-01-13	4 000 000	4 000 000
	8 375 000	8 375 000

Not 10 för ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	11 147 000	11 147 000
	11 147 000	11 147 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter flera års försening och överklaganden startade under våren 2025 byggandet av den andra vindslägenheten på vån 5. Lägenheten är redan såld och tillträde beräknas till 15 juli 2025.
Ny betalningsplan.

En ny avbetalningsplan med MPG för bägge lägenheterna har tagits fram under maj 2025 där MPG betalat 0,5 mkr vid avtalets undertecknande och förbundit sig att betala ytterligare 5,115 mkr den 15 juli. Resterande del av köpeskillingen 0,574 mkr ska betalas senast december 2025. Överenskommelsen innebär också att föreningens skuld till MPG på 0,5–0,8 mkr för utförda arbeten i huset som föreningen ansvarar för, avskrivs.

Om byggbolaget betalar enligt ovanstående har föreningen sammantaget fått intäkter på ca 10,8 mkr för försäljning av råvindarna varav 3,2 - 3,4 mkr i form av arbete MPG utfört i fastigheten (tak, hiss, golvbrunnar, kablage m.m.). Det är ca 2 mkr mindre än de första prognoserna. Anledningen till de minskade intäkterna är både förseningen av bygget på vån 5 som orsakades av de upprepade överklaganden till olika juridiska instanser som två medlemmar gjorde. De juridiska processerna resulterade i att byggstarten fördröjdes med 12–18 månader vilket i sin tur medförde att byggena inte kunde samordnas (t ex revs bygghissen och nya underentreprenörer fick engageras), Till detta kommer de finansiella svårigheter som drabbade byggbranschen i allmänhet och MPG i synnerhet under tiden som vindarna byggdes. Detta medförde att en ny överenskommelse måste träffas (se ovan).

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Timm
Ordförande

Andreas Karlsson
Ledamot

Louise Byström
Ledamot

Frida Sjöberg
Ledamot

Antonia Wand Strömsten
Ledamot

Lars Jansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Erika Hed
Auktoriserad revisor
Finnhammars Revisionsbyrå

Följande handlingar har undertecknats den 27 maj 2025



702000-2718 Brf Brunfisken 17 för
20240101-20241231.pdf
(151241 byte)
SHA-512: 9ccda710c5af897c216c96f70ca061a4a7726
52da17eee10381930cb135a32bd83d8b17dd10a23787ef
ce695ac4d85697d3106310e989594d5f13e06ff8ab190

Underskrifter

2025-05-27 09:23:24 (CET)



Andreas Karlsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-27 08:13:14 (CET)



Antonia Maria Erlandsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-27 09:25:31 (CET)



Frida Sjöberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-27 10:22:49 (CET)



Lars Jansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-27 10:05:10 (CET)



Louise Margareta Byström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-27 09:01:38 (CET)



Mikael Timm

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-27 11:31:13 (CET)



Erika Larsdotter Hed

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Underskrift ÅR

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

c53c49c2c4fa8665df96b70043d97dbd1b7a5dc835f6a087b569b6a6eca801ee4e94b2163986b7b1aac9e4429069dc6a8125988d6d8eeab6127187c76c2a5dde



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.