

Årsredovisning

för

Brf Bikupan 16

769624-3489

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Bikupan 16 får härmed avge 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

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Bikupan 16, 769624-3489, får härmed avge förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2024, vilket är föreningens 14e verksamhetsår

Styrelse

Billie Svensson	Ordförande
Per Josephson	Ledamot
Bengt Andersson	Ledamot
Anders Korpi	Ledamot

Ioanna Markaki	Suppleant
----------------	-----------

Föreningsvald revisor:

Theodoros Foukakis

Valberedning:

Elisabeth Ådén Jangestål
Lotta Edholm

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av styrelsens ledamöter två i förening

Information om fastigheten

Byggnaden, som blev uppförd 1929, ligger i Stockholm kommun och har beteckningen Stockholm Bikupan 16. Föreningen förvärvade fastigheten 2012-06-21. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.

Föreningen är ett privat bostadsföretag och beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

Marken innehas med äganderätt. Föreningens byggnad utgörs av ett femvåningshus med 18 lägenheter och 1 lokal som upplåts med bostadsrätt. Den totala boarean uppgår till 1324 m² och lokalarean uppgår till 48 m².

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen haft fysiska möten där beslut och verksamhet protokollförs. Enklare frågor har hanterats via mejl och telefonapp.

Styrelsen har köpt en underhållsplan som sträcker sig i 50 år, arbete med planen pågår löpande för att säkerställa föreningens ekonomi och att underhåll sker i rätt tid.

I oktober uppstod en vattenskada i lokalen, föreningen har via sin fastighetsförsäkring hos Brandkontoret fått ett ombud hos Lex advokatbyrå som hjälper till med hantering av bl.a. skadeståndskrav. Styrelsen har anlitat olika sakkunniga för att försöka fastställa orsak och för att ta fram åtgärdsförslag. Ärendet kommer att pågå även under 2025.

En stamspolning utfördes under hösten där man konstaterade att stammarna var i varierande skick, en synlig stam i källaren sprack i samband med stamspolningen och berörd del byttes ut strax därefter. I övrigt fanns inget underhållsbehov i dagsläget.

I slutet av året uppstod en mindre vattenläcka i undercentralen vilket resulterade i att cirkulationspumpen slutade fungera, även styrningen påverkades, detta blev helt åtgärdat i januari 2025.

Styrelsen har tagit beslut om att testa Boappa som är en kommunikationsplattform för styrelsen och medlemmar, lansering kommer ske under 2025.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 28 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Under året har 1 (1) överlåtelse skett.

Styrelsen har som policy att följa den lagstiftning som finns när det gäller andrahandsuthyrningar. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1433 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 573 kr.

Föreningen har ett tecknat gruppavtal med Comhem som gör att medlemmarna sedan år 2020 erhåller fri wifi.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	877	746	735	753
Resultat efter finansiella poster	-404	-580	-436	-642
Soliditet (%)	90,4	90,5	90,1	88,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	640	541	541	541
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 069	5 069	5 069	6 268
Sparande per kvm (kr/kvm)	-14	-64	-43	84
Räntekänslighet (%)	7,9	9,4	9,4	11,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	225	212	181	175
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,7	97,9	97,4	99,9

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Ytor enligt taxeringsbesked 2022: 1 324m² bostadsrättyta, 48m² lokalyta

Upplysning om negativt resultat:

Eftersom föreningen uppvisar ett negativt resultat vill vi upplysa om att föreningen kommer finansiera sina eventuella framtida åtaganden genom avgiftshöjning eller uppta nya lån. Föreningen kommer arbeta aktivare med att hålla nere extra kostnader.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	54 192 000	12 358 000	60 221	-2 646 972	-586 388	63 376 861
Reserv yttre fond enl stadgar			60 221	-60 221		0
Disposition av föregående års resultat:				-586 388	586 388	0
Årets resultat					-403 683	-403 683
Belopp vid årets utgång	54 192 000	12 358 000	120 442	-3 293 581	-403 683	62 973 178

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlat resultat (kronor):

Balanserat resultat	-3 293 582
Årets resultat	-403 683
	-3 697 265

behandlas så att

Reservering fond yttre underhåll, enligt stadgar	60 221
I ny räkning överföres	-3 757 486
	-3 697 265

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			
Nettoomsättning	2	877 103	745 692
Övriga rörelseintäkter		0	33 508
Summa rörelseintäkter		877 103	779 200
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och underhållskostnader	3	-876 983	-932 407
Övriga externa kostnader	4	-9 706	-43 555
Arvoden	5	0	-5 626
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-288 498	-288 498
Summa rörelsekostnader		-1 175 187	-1 270 086
Rörelseresultat		-298 084	-490 886
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		64 963	75 911
Räntekostnader och liknande resultatposter		-170 562	-171 413
Summa finansiella poster		-105 599	-95 502
Resultat efter finansiella poster		-403 683	-586 388
Årets resultat		-403 683	-586 388

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	70 693 057	70 981 555
Summa materiella anläggningstillgångar		70 693 057	70 981 555
Summa anläggningstillgångar		70 693 057	70 981 555
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar inkl. medel hos förvaltaren	7	231 644	135 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	33 443	30 056
Summa kortfristiga fordringar		265 087	165 991
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 478 980	1 616 763
Summa kassa och bank		1 478 980	1 616 763
Summa omsättningstillgångar		1 744 067	1 782 754
SUMMA TILLGÅNGAR		72 437 124	72 764 309

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

69 050 000

69 050 000

Fond för yttre underhåll

120 442

60 221

Summa bundet eget kapital

69 170 442

69 110 221

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 293 582

-2 646 973

Årets resultat

-403 683

-586 388

Summa fritt eget kapital

-3 697 265

-3 233 361

Summa eget kapital

65 473 177

65 876 860

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 10

6 711 000

6 711 000

Summa långfristiga skulder

6 711 000

6 711 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

96 849

59 402

Skatteskulder

2 290

1 552

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

153 808

115 495

Summa kortfristiga skulder

252 947

176 449

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

72 437 124

72 764 309

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-403 683	-586 388
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	288 498	288 498
Betald skatt	-695	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-115 880 -297 890

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-3 388	-6 325
Förändring av leverantörsskulder	37 447	39 594
Förändring av kortfristiga skulder	38 314	-496 790

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-43 507 -761 411

Årets kassaflöde

-43 507 -761 411

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 1 737 658 2 499 070

Likvida medel vid årets slut

1 694 151 1 737 659

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Övriga fordringar

Föreningens inestående medel på förvaltarens klientmedelskonto redovisas i posten "Övriga fordringar inkl. medel hos förvaltaren" i balansräkningen.

Avskrivningar

Avskrivningar sker enligt plan baserat på de ursprungliga anskaffningsvärdena. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Tillämpade avskrivningstider: **Byggnad 100 år.**

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre samt den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

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 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	847 929	716 556
Hysesintäkter lokaler	0	13 266
Årsavgift lokal	26 532	13 266
Överlåtelseavgifter	1 433	1 312
Pantförskrivningsavgifter	1 146	1 050
Hyror garage och parkeringsplatser	63	242
	877 103	745 692

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvode	63 391	59 520
Fastighetsskötsel	27 365	21 421
Trappstädning	38 844	41 864
Entrémattor	8 417	8 090
Fastighetsel	39 064	38 879
Fjärrvärme	219 327	198 566
Vatten och avlopp	50 689	53 028
Sophämtning	73 746	65 682
Försäkringspremier	18 415	17 126
Fastighetsskatt	31 550	30 812
Kabel TV	17 892	20 187
Bredband	39 942	38 676
Reparationer	138 261	98 325
Brandskydd, SBA	14 457	30 002
Underhåll	95 623	210 230
	876 983	932 408

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Föreningsverksamhet. Städdagar, styrelsemöten m.m.	9 217	18 596
Bankkostnader	489	670
Konsultkostnader	0	6 250
Övriga kostnader	0	18 039
	9 706	43 555

Not 5 Arvoden

	2024	2023
Styrelsearvoden	0	5 105
Sociala kostnader	0	521
Totala arvoden och sociala kostnader	0	5 626

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	73 973 807	73 973 807
Utgående anskaffningsvärden	73 973 807	73 973 807
Ingående avskrivningar	-2 992 252	-2 703 754
Årets avskrivningar	-288 498	-288 498
Utgående avskrivningar	-3 280 750	-2 992 252
Utgående redovisat värde	70 693 057	70 981 555
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	45 124 022	45 124 022
Taxeringsvärden byggnader	17 221 000	17 221 000
Taxeringsvärden mark	43 000 000	43 000 000
	60 221 000	60 221 000

Not 7 Övriga fordringar inkl. medel hos förvaltaren

	2024-12-31	2023-12-31
Klientmedelskonto hos förvaltare Teoge	215 172	120 896
Skattekonto	16 472	15 039
	231 644	135 935

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremie	18 376	16 745
Tele 2	15 067	13 311
	33 443	30 056

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	3,16	2025-09-28	2 700 000	2 700 000
SEB	4,58	2027-12-28	1 211 000	1 211 000
SEB	0,87	2026-01-28	2 800 000	2 800 000
			6 711 000	6 711 000
Kortfristig del av långfristig skuld			2 700 000	2 700 000

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen uppgår till 0 kr.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre samt den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	18 100 000	18 100 000
	18 100 000	18 100 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	6 711	6 208
Förutbetalda avgifter och hyror	77 392	59 584
Värme	29 653	29 922
El	3 467	3 499
Vatten	8 453	6 783
Avfall	12 291	9 498
	137 967	115 494

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter



Billie Svensson
Ordförande



Bengt Andersson
Ledamot



Per Josephson
Ledamot



Anders Korpi
Ledamot

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

Theodoros Foukakis

Theodoros Foukakis
Föreningsrevisor