



23/24

ÅRSREDOVISNING
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
GÅNGAREN 1

Bostadsrättsföreningen Gångaren 1
Org.nr 716420-4716

STORHOLMEN
förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	5

Ekonomi

Resultaträkning	6
Balansräkning – Tillgångar	7
Balansräkning – Eget kapital och skulder	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Revisionsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gångaren 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Årets resultat uppgick till -1 378 894 i detta ingår avskrivningar på byggnad och inventarier med 2 118 028 kr, om dessa avskrivningar exkluderas blir resultatet 739 134. Förändringar av likvida medel uppgick till - 332 507. Under året har 1 000 000kr amorterats.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 503 m², vilket motsvarar 6 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Flanören 3 i Stockholms Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 98 lägenheter samt 5 uthyrningslokaler uppförd. Fastighetens adress är Mariebergsgatan 11-19 och Sankt Göransgatan 121-133.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret, bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavaren.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
45	26	24	3	98

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	Mc-platser
5	74	7

Total tomtarea	3 620 m ²
Total bostadsarea	7 314 m ²
Total lokalyta	1 402 m ²

Årets taxeringsvärde	421 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	421 000 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m2
Milos Restaurang (Wheelman AB)	177
Ortopedia Ortopedteknik AB	109
DEDE's Kebab AB	85

Intäkter från lokalhyror utgör ca 20 % av föreningens nettoomsättning.

Väsentliga händelser under året.

- Ny hyresgäst, Ortopedia, i tidigare Moris Livs lokaler 1/6 2024
- Extra stämma hölls i juni 2024 för ett första beslut om modernisering och uppdatering av stadgar
- Omförhandlat avtal för hyra och skötsel av entrémattor
- Omförhandlat villkor med befintlig leverantör av trappstädning
- Byte av leverantör för hämtning av returmaterial i föreningens soprum
- Fyra nya MC platser i garaget etablerades i augusti
- Föreningens två stora lån har bundits på korta löptider, 1 respektive 2 år
- Gårdsdag arrangerades under våren och hösten tillsammans med grannföreningen.

Föreningen har följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Storholmen Förvaltning
Fastighetsskötsel	Storholmen Förvaltning
Städning	Cleanday
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Kabel-TV	Tele 2
Bredband	Stockholm stadsnät

Teknisk status

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar enligt uppdaterad underhållsplan.

Föreningen följer en aktuell underhållsplan som löper till år 2074. Underhållsplanen uppdateras årligen, senaste uppdateringen skedde 2024-05-20. Styrelsen har antagit underhållsplanen

- Ett mindre antal horisontella avloppsrör har bytts ut.
- Entrédörrar till trapphus har slipats och målats om
- Ett något större antal underhållsåtgärder av hissar än normalt har genomförts under året

Särskilda händelser som krävt åtgärder har varit:

- Fuktskada i källarförråd under portiktrappan. Diagnostik och åtgärder steg 1 har genomförts i september och steg 2 beräknas utföras under oktober.

Styrelse

Peter Unge	Styrelseordförande
Maria Westling	Ledamot
Anders Sjöberg	Ledamot
Henrik Fredriksson	Ledamot
Urban Seweling	Ledamot
Bernhard Zacco	Ledamot

Suppleanter: Adam Kylander och Victor Granlund Hedén

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Marta Gessler
KPMG AB

Uppdrag

Förtroendevald revisor
Auktoriserad revisor

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 141 personer.

Antalet tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer.

Antalet avgående medlemmar uppgår till 10 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 142 personer.

Föreningen justerade avgiften med 3% i januari 2024.

Årsavgiften för 2023/2024 uppgick i genomsnitt till 638 kr/kvm per år.

Medlemmars avgift för garageplats höjdes från 1500 till 1600 kr från januari 2024.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning	7 709	7 310	6 664	6 484	6 292
Resultat efter finansiella poster	-1 379	-995	-402	-251	-1 338
Resultat exklusive avskrivningar	739	1 081	1 668	1 816	732
Balansomslutning	292 239	294 578	295 148	296 539	299 047
Soliditet (%)	82	82	82	82	82
Kassalikviditet (%)	82	92	73	113	115
Årsavgifter kr/kvm bostadsyta (kr)	638	596	574	574	574
Räntekostnad kr/kvm bostadsyta (kr)	284	270	56	61	105
Lån kr/kvm totalyta (kr)	5 440	5 552	5 629	5 570	6 019
Skuldsättning/m ² bostadsrättsyta (kr)	6 633	6 770	0	0	0
Elkostnad/ totalyta (kr)	12	30	26	25	23
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	119	102	100	101	101
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	23	22	18	17	14
Belåningsgrad (%) /totalyta	21	22	22	22	23
Sparande/ kvm totalyta (kr)	114	171	258	242	141
Räntekänslighet (%)	10	11	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	59	58	0	0	0
Energikostnad/m ² totalyta (kr)	153	153	0	0	0

Totalytan är 8 918 kvm, varav 7 314 kvm är bostadsyta samt en lokal/garageyta på 1 604 kvm. Nya nyckeltal är enbart beräknade för år 2022/2023 och 2023/2024.

Upplysning vid redovisat negativt resultat

Årets negativa resultat beror främst på föreningens höga avskrivningar och ökade räntekostnader. Avskrivningar redovisas i resultatet som en kostnad men har ingen likviditetspåverkan. Bortser vi från avskrivningarna redovisar föreningen ett positivt resultat. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 3% från och med 2025-01-01 för att täcka ökade driftkostnader, tex. fjärrvärmeavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	237 759 000	6 564 405	-1 440 104	-995 289	241 888 012
Avsättning fond för yttre underhåll		1 914 000	-1 914 000		0
lanspråkstagande fond för yttre underhåll		-168 648	168 648		0
Disposition av föregående års resultat:			-995 289	995 289	0
Årets resultat				-1 378 894	-1 378 894
Belopp vid årets utgång	237 759 000	8 309 757	-4 180 745	-1 378 894	240 509 118

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-4 180 745
Årets resultat	-1 378 894
	-5 559 639

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	1 845 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	-274 811
I ny räkning överföres	-7 129 828
	-5 559 639

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

Resultaträkning	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 708 728	7 310 032
Övriga rörelseintäkter		160 200	146 975
Summa rörelseintäkter		7 868 928	7 457 007
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-4 116 295	-3 655 904
Övriga externa kostnader	4	-818 116	-596 149
Personalkostnader	5	-133 282	-133 361
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 118 028	-2 076 828
Summa rörelsekostnader		-7 185 721	-6 462 242
Rörelseresultat		683 207	994 765
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		5 914	369
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 238	1 861
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 074 253	-1 992 284
Summa finansiella poster		-2 062 101	-1 990 054
Resultat efter finansiella poster		-1 378 894	-995 289
Årets resultat		-1 378 894	-995 289

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	289 540 972	291 515 691
Inventarier, verktyg och installationer	7	120 396	149 059
Summa materiella anläggningstillgångar		289 661 368	291 664 750
Summa anläggningstillgångar		289 661 368	291 664 750
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		65 722	64 999
Övriga fordringar		70 837	95 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	270 838	250 895
Summa kortfristiga fordringar		407 397	410 963
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 169 749	2 502 256
Summa kassa och bank		2 169 749	2 502 256
Summa omsättningstillgångar		2 577 146	2 913 219
SUMMA TILLGÅNGAR		292 238 514	294 577 969

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		237 759 000	237 759 000
Fond för yttre underhåll		8 309 756	6 564 404
Summa bundet eget kapital		246 068 756	244 323 404
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 180 745	-1 440 104
Årets resultat		-1 378 894	-995 289
Summa fritt eget kapital		-5 559 639	-2 435 393
Summa eget kapital		240 509 117	241 888 011
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	27 782 422	0
Summa långfristiga skulder		27 782 422	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	20 730 764	49 513 186
Leverantörsskulder		1 002 549	812 705
Skatteskulder		29 150	74 722
Övriga skulder		729 180	652 855
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 455 332	1 636 490
Summa kortfristiga skulder		23 946 975	52 689 958
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		292 238 514	294 577 969

Kassaflödesanalys

	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Den löpande verksamheten	12		
Resultat efter finansiella poster		-1 378 894	-995 289
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 118 028	2 076 828
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		739 134	1 081 539
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-723	-64 999
Förändring av kortfristiga fordringar		4 290	-7 629
Förändring av leverantörsskulder		189 844	24 190
Förändring av kortfristiga skulder		-204 906	872 529
Kassaflöde från den löpande verksamheten		727 639	1 905 630
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-114 646	-17 118
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-114 646	-17 118
Finansieringsverksamheten			
Mottagna depositioner		54 500	215 800
Amortering av lån		-1 000 000	-687 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-945 500	-471 700
Årets kassaflöde		-332 507	1 416 812
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 502 256	1 085 444
Likvida medel vid årets slut		2 169 749	2 502 256

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Byggnader	120 år
Installation Aptus	10 år

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	4 667 992	4 356 052
Hyror lokaler	1 431 389	1 500 250
Hyror garage	1 474 931	1 381 634
Hyses- och avgiftsbortfall garage	-1 600	-22 100
Debiterad fastighetsskatt	136 016	94 195
	7 708 728	7 310 031

Not 3 Driftkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Underhåll	274 811	168 648
Reparationer	373 416	400 826
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	379 746	368 856
Samfällighetsavgift	182 876	65 596
Försäkringspremier	162 048	146 784
Kabel- och digital-TV	101 236	121 375
Systematiskt brandskyddsarbete	0	10 174
Serviceavtal	8 282	13 741
Besiktningar	30 946	25 325
Bevakningskostnader	0	10 561
Snö- och halkbekämpning	0	24 386
Vatten	207 549	194 708
Fastighetsel	102 692	268 133
Uppvärmning	1 055 723	905 256
Sophantering och återvinning	493 414	206 741
Förvaltningsarvode drift	731 041	724 792
Övriga driftkostnader	12 516	0
	4 116 296	3 655 902

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Arvode ekonomisk förvaltning	88 956	85 014
Revisionsarvode	37 359	38 824
Övriga förvaltningskostnader	531 282	386 079
Kreditupplysningar	16 016	7 475
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	20 619	31 003
Telefon och porto	13 721	28 067
Bankkostnader	4 420	3 510
Projektarvoden	27 351	16 177
Konsultarvoden	59 674	0
Kostnader av engångskaraktär	18 718	0
	818 116	596 149

Not 5 Personalkostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Styrelsearvoden	104 000	104 328
Sociala avg. på styrelsearvoden	29 282	29 033
	133 282	133 361

Not 6 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	313 069 525	313 052 408
Omklassificering	0	0
Inköp	114 647	17 117
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	313 184 172	313 069 525
Ingående avskrivningar byggnader	-21 553 835	-19 505 675
Årets avskrivningar byggnader	-2 089 365	-2 048 160
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 643 200	-21 553 835
Utgående redovisat värde	289 540 972	291 515 690

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden installationer	286 632	286 632
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	286 632	286 632
Ingående avskrivningar	-137 573	-108 905
Årets avskrivningar	-28 663	-28 668
Utgående ackumulerade avskrivningar	-166 236	-137 573
Utgående redovisat värde	120 396	149 059

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	102 096	89 122
Periodiserad amortering	125 000	125 000
Förutbetalda leverantörsfakturor	39 665	36 773
Upplupna ränteintäkter	4 076	0
270 837	270 837	250 895

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
SEB	4,14	rörligt	599 007	1 599 007
SEB	3,08	2025-08-28	20 131 757	20 131 757
SEB	3,60	2026-03-28	27 782 422	27 782 422
			48 513 186	49 513 186

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	77 280 000	77 280 000
	77 280 000	77 280 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	379 471	432 395
Upplupna elkostnader	4 076	4 954
Upplupna vattenavgifter	40 736	34 374
Upplupna värmekostnader	41 572	40 535
Upplupna kostnader för renhållning	37 826	55 458
Övriga upplupna kostnader	131 508	185 081
Upplupna revisionsarvoden	35 000	35 000
Upplupna styrelsearvoden	150 742	150 742
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	634 399	697 951
	1 455 330	1 636 490

Not 12 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2024-08-31	2023-08-31
Erhållen ränta	12 152	2 230
Erlagd ränta	2 118 285	1 640 396
	2 130 437	1 642 626

Stockholm 2024-

Peter Unge
Ordförande

Anders Sjöberg
Ledamot

Urban Seweling
Ledamot

Maria Westling
Ledamot

Bernhard Zacco
Ledamot

Henrik Öberg Fredriksson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Marta Gessler
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Lars Henrik Öberg Fredriksson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 076a1e1c71a58c[...]241131dcd9cbd

IP: 109.205.xxx.xxx

2024-11-14 08:36:56 UTC



ANDERS SJÖBERG (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 4041cad0f29a34[...]5a8df5b71b935

IP: 145.40.xxx.xxx

2024-11-14 08:43:42 UTC



Peter Unge (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: a611e2c730392f[...]d5d2d598a2342

IP: 98.98.xxx.xxx

2024-11-14 08:48:34 UTC



URBAN SEWELING (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 766f5a35e48cd5[...]4047b65dc8412

IP: 145.40.xxx.xxx

2024-11-14 10:02:06 UTC



Bernhard David Zacco (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 02faeaa1d91e6f[...]f5e643c27210b

IP: 62.181.xxx.xxx

2024-11-14 10:30:14 UTC



Karin Maria Westling (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: e05a7e159bc807[...]e87515fac1801

IP: 213.115.xxx.xxx

2024-11-14 13:44:14 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Marta Gessler (SSN-validerad)

Intern Revisor

Serienummer: 740a8600e18940[...]6784f540a8395

IP: 145.40.xxx.xxx

2024-11-17 14:06:38 UTC



MATS BENJAMIN HENRIKSSON (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 77d20be123de22[...]f3517df674e0f

IP: 195.84.xxx.xxx

2024-11-19 13:36:33 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>