

Årsredovisning för

Bf Buketten nr.6 u p a

702000-2866

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Buketten nr.6 u p a, 702000-2866, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget är ett privat bostadsföretag (en äkta bostadsförening) enligt inkomstskattelagen.

Mandatperioden och räkenskapsåret är formellt per kalenderår. I praktiken är styrelsens verksamhet från maj månad till nästkommande maj månad.

Styrelsen

Stämman valde en delvis ny styrelse den 16e maj 2024

Ordinarie ledamöter:

Eliza Czarnik(Ordförande)

Joakim Nilsson

Christina Luoma

Anna Bellander

Benoit Regent

Suppleanter:

Måns Sörensen

Ingun Carlsdotter

Vidar Bergmark

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda styrelsemöten. Hybrida möten har införts vilka möjliggör att ledamöter kan delta i styrelsearbete oavsett plats. Styrelsen har även infört digital signering och arkivering av kvitton.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som utvärderas varje år. En justering gällande balkonger har gjorts och styrelsen har valt att flytta besiktningen av balkonger som skulle genomföras hösten 2024 till hösten 2025.

Utförda underhåll under året

Avfallshanteringen har effektiviserats genom att föreningen har bytt från säckhämtning till kärl, och en ramp har monterats på trappan enligt krav från avfallsföretagen. Bytet har medfört en bättre fungerande sophantering och vi har sänkt de årliga kostnaderna för hämtningen.

Dörren mot gården i Ryttargången har färdigställts och har nu kodlås samt automatisk öppning vilket underlättar inpassering med exempelvis cyklar.

Under våren 2024 genomfördes en OVK och föreningen fick en del anmärkningar i både lokaler samt lägenheter. Ombesiktningen genomfördes våren 2025 och i skrivande stund är det endast en lägenhet som kvarstår för en godkänd OVK. Styrelsen planerar att ha en godkänd OVK inom kort.

Tillsammans med kommunens energirådgivare har vi genomfört en energibesiktning vilken mynnade ut i en rapport med föreslagna åtgärder som kan minska föreningens kostnader för värme, vatten och el. I samband med rådgivningen upptäcktes en läcka på fjärrvärmecentralen vilken har åtgärdats.

Föreningen har genomfört två gårdsstädningar och anlitat Junkbusters för att ge medlemmarna möjlighet att slänga grovsopor. I samband med vårstädningen genomförs även en våtsopning av

källaren.

Styrelsen har påbörjat en utredning av status på element och värme i medlemmarnas lägenheter, vilken vi jobbar vidare med under året.

Under våren färdigställs två nya förråd i källaren varav ett är till för föreningens tillhörigheter och det andra för att kunna hyras ut och generera inkomst till föreningen.

Hissens nödtelefoner har uppgraderats till 4G då 3G fasas ut.

Styrelsen har sett en ökning av kostnaderna för underhåll av hissarna som installerades 2010 och har utrett ett byte till en annan leverantör för att få ner kostnaderna. Slutsatsen blev att befintlig leverantör är konkurrenskraftig och inget byte kommer i nuläget att ske.

Ekonomi

Vid årsstämman 2024 beslutades en justering av avgifterna med 5% vilket styrelsen har genomfört. Styrelsen har vid två tillfällen även amorterat på lånen med 350 000 kr under hösten 2024 och med 250 000 kr under våren 2025.

Föreningens försäkring har uppdaterats för att spegla antalet lägenheter, lokaler och restauranger. Uppdateringen innebär en ökning av kostnaden för försäkringen på 15 000 kr och orsaken är en restaurang i huset med ett kök vilket försäkringsbolaget ser som en ökad brandrisk.

Styrelsen ser att kostnader för el, vatten, fjärrvärme och reparationer ökar, främst på grund av ökade kostnader i omvärlden.

Styrelsen har beslutat att justera avgiften för inflyttning till 1 500 kr och för utflyttning till 2 000 kr som bättre speglar styrelsens arbetsinsats i samband med överlåtelse.

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är stark och genom att ha egen teknisk och ekonomisk förvaltning kan medlemmarnas avgifter fortsatt hållas låga i jämförelse med området.

Upplysning av förlust

Föreningen har ett positivt rörelseresultat, vilket visar att den löpande verksamheten går med överskott. Årets resultat blir dock negativt till följd av planmässiga avskrivningar på föreningens fastigheter.

Medlemsinformation

En arbetsgrupp inom styrelsen utreder förutsättningar att ombilda bostadsföreningen till en bostadsrättsförening. Ett syfte är att stadgarna är daterade och otydliga, vilket gör att de är öppna för godtyckliga tolkningar. En konvertering till bostadsrättsförening innebär att föreningen drivs utifrån bostadsrättslagen, vilken är framtagen för att stödja verksamheten att tillhandahålla lägenheter till medlemmar.

I slutet av 2024 flyttade hyresgästen Hultins ut och ny hyresgäst är butiken Milda Matilda som öppnade under våren och är ett friskt tillskott. Hyreslägenheten på Tjärhovsgatan har också fått en ny hyresgäst från 1 januari 2025.

I samband med en tillfällig omläggning av busstrafiken har medlemmar boende mot Renstiernas gata upplevt en ökning av skakningar från ökningen av bussarna. Styrelsen har, genom en medlem, kontakt med staden för att se hur vi kan påverka eventuella åtgärder. Trafikljusen har satts igång för att få bussarna att sakta ner, vilket har gett en viss förbättring.

Lägenheter
lgh T1301 - Theresia Dibinger, ny ägare

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i Tkr 2021
Nettoomsättning	1 859	1 762	1 730	1 672
Resultat efter finansiella poster	-67	28	197	61
Soliditet, %	83	82	81	80
Årsavgift per kvm, kr	442	430	447	416
Avgifter bostadsrätter av totala intäkter, %	45	47	49	48
Skuldsättning per kvm, kr	1 894	2 058	2 198	2 291
Sparade per kvm, kr	126	122	202	212
Räntekänslighet, %	4,8	5,3	5,5	6,2
Elkostnad per kvm, kr	10	12	36	16
Värmekostnad per kvm, kr	159	153	153	130
Vattenkostnad per kvm, kr	39	51	26	24
Skuldsättning per kvm med bostad kr	2 117	2 300	2 457	2 561

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser Upplåtelseavgifter	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	6 523 500	22 164 926	284 248	-5 561 160	27 780
Uppskrivningsfond		-92 466		92 466	
Föreg års resultat				27 780	-27 780
Årets resultat					-66 917
Vid årets slut	6 523 500	22 072 460	284 248	-5 440 914	-66 917

Uppskrivningsfonden blev justerad i bokslutet 2015 pga tidigare års (2009-2014) felbokningar.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-5 440 913
årets resultat	-66 917
Totalt	-5 507 830
balanseras i ny räkning	-5 507 830
Summa	-5 507 830

Bolagets resultat och ställning framgår av efterf. resultat- och balansräkningar med tilläggsuppl.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.	2		
Nettoomsättning		1 858 733	1 762 023
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 858 733	1 762 023
Rörelsekostnader			
Rörelsekostnader	3	-1 367 106	-1 149 299
Övriga externa kostnader	4	-88 722	-85 980
Personalkostnader och arvoden	5	-79 408	-77 469
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-234 201	-234 199
Summa rörelsekostnader		-1 769 437	-1 546 947
Rörelseresultat		89 296	215 076
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 333	55
Räntekostnader och liknande resultatposter		-168 546	-187 351
Summa finansiella poster		-156 213	-187 296
Resultat efter finansiella poster		-66 917	27 780
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-66 917	27 780
Skatter			
Årets resultat		-66 917	27 780

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hyresrätter och liknande rättigheter	6	-	-
Summa immateriella anläggningstillgångar		-	-
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8,9	22 052 985	22 147 400
Inventarier, verktyg och installationer	10,11	4 892 501	5 032 287
Summa materiella anläggningstillgångar		26 945 486	27 179 687
Summa anläggningstillgångar		26 945 486	27 179 687
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		73 254	-
Övriga fordringar		120 835	230 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		129 440	119 254
Summa kortfristiga fordringar		323 529	349 832
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 029 798	1 207 873
Summa kassa och bank		1 029 798	1 207 873
Summa omsättningstillgångar		1 353 327	1 557 705
SUMMA TILLGÅNGAR		28 298 813	28 737 392

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		6 523 500	6 523 500
Uppskrivningsfond		22 072 460	22 164 926
Reservfond och fond för yttre underhåll		284 248	284 248
Summa bundet eget kapital		28 880 208	28 972 674
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 440 913	-5 561 160
Årets resultat		-66 917	27 780
Summa fritt eget kapital		-5 507 830	-5 533 380
Summa eget kapital		23 372 378	23 439 294
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	4 050 000	-
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		17 917	44 243
Skatteskulder		124 581	242 692
Kortfristiga låneskulder	13	-	4 400 000
Övriga skulder		321 371	315 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		412 566	295 385
Summa kortfristiga skulder		876 435	5 298 098
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 298 813	28 737 392

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-66 917	27 780
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	234 201	234 199
	167 284	261 979
Betald skatt	-8 276	2 541
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	159 008	264 520
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-83 533	74 443
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	96 449	-124 891
Kassaflöde från den löpande verksamheten	171 924	214 072
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-350 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-350 000	-300 000
Årets kassaflöde	-178 076	-85 928
Likvida medel vid årets början	1 207 874	1 293 802
Likvida medel vid årets slut	1 029 798	1 207 874

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Hiss	50
-Tak, elcentraler, stammar	50

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Årsavgift per kvm

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Årsavgift/rörelseintäkter

Lägenheternas årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder delat på kvadratmeter som föreningen får intäcker från

Sparade per kvm

Detta nyckeltal anger hur stort överskott bostadsrättsföreningen skapar under ett år

Räntekänslighet

Visar hur mycket föreningen kan behöva höja avgifterna om räntan på lånen ökar med 1%

Energikostnad per kvm

Värme/el/vatten-kostnad per kvadratmeter fördelat på all yta i föreningen

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder delat på total bostadsyta

Not 2 Fastighetens intäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Avgifter bostäder	845 602	823 106
Hyror lokaler	871 393	824 834
Hyror gästlägenhet/lokal 5	141 727	114 083
Intäkter avflyttning lägenhet/påminnelseavgifter	-	-
Summa	1 858 722	1 762 023

Not 3 Förvaltningskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsförvaltning		5 856
Trappstädning	44 471	42 681
Hyra entrémattor	13 871	13 686
Övriga utgifter för köpta tjänster	17 204	16 631
Hissbesiktning	47 923	36 907
Snöröjning	4 288	7 892
Obligatorisk ventilationskontroll	30 289	-
Inköp, reparation och underhåll gemensamma utrymmen		1 803
Reparationer och underhåll gemensamma utrymmen	83 827	92 358
Klottersanering		8 575
Dörrar	101 216	294
VVS	92 148	
Reparation och underhåll lägenheter	14 721	4 165
Reparation lokaler	5 500	41 358
Städdagar, Årsmöte		751
Tillsynsavgift		17 752
El, fastigheten	21 155	26 116
Uppvärmning, fjärrvärme	339 785	327 204
Vatten och avlopp	84 248	109 733
Sophämtning	91 576	12 917
Grovsopor	37 560	29 490
Fastighetsförsäkring	97 862	91 630
Kabel-TV	43 511	41 389
Internetavgifter	72 403	97 750
Fastighetsskatt/avgift	123 548	122 361
Summa	1 367 106	1 149 299

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förbrukningsmaterial, trängselskatt	1 222	6 246
Kontorsmaterial	649	987
Ekonomisk förvaltning	49 000	47 162
Datakommunikation		568
Ersättning till revisor	27 715	22 353
Bankkostnader	2 333	2 330
Föreningsavgifter	3 631	2 845
Föreningsavgifter ej avdragsgilla	1 976	1 778
Övriga kostnader	2 197	1 506
Övriga externa kostnader		205
Inkasso och KFM-avgifter	-	-
Summa	88 723	85 980

Not 5 Arvoden och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	57 000	57 000
Representation		2 984
Sociala kostnader	17 909	17 485
Summa	74 909	77 469

Not 6 Hyresrätter och liknande rättigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	74 400	74 400
Vid årets slut	74 400	74 400
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-74 400	-74 400
Vid årets slut	-74 400	-74 400
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	6 790 000	6 790 000
Summa ställda säkerheter	6 790 000	6 790 000

Not 8 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	11 096 000	11 096 000
Vid årets slut	11 096 000	11 096 000
Årets avskrivning enligt plan byggnad:		
-Vid årets början	-1 182 600	-1 088 187
-Årets avskrivning	-94 415	-94 413
Vid årets slut	-1 277 015	-1 182 600
Redovisat värde vid årets slut	9 818 985	9 913 400

Taxeringsvärden

Byggnad	27 981 000	27 981 000
Byggnad totalt	27 981 000	27 981 000
Mark	49 447 000	49 447 000
Mark totalt	49 447 000	49 447 000
Totalt byggnad och mark	77 428 000	77 428 000

Not 9 Mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 234 000	12 234 000
	12 234 000	12 234 000
Redovisat värde vid årets slut	12 234 000	12 234 000

Not 10 Tak, Stammar, Elcentral

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 681 429	3 681 429
	3 681 429	3 681 429
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-883 542	-805 823
-Årets avskrivning enligt plan	-77 715	-77 719
	-961 257	-883 542
Redovisat värde vid årets slut	2 720 172	2 797 887

Not 11 Hiss

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 940 000	2 940 000
Vid årets slut	2 940 000	2 940 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-705 600	-643 533
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-62 071	-62 067
Vid årets slut	-767 671	-705 600
Redovisat värde vid årets slut	2 172 329	2 234 400

Not 12 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea 42929, räntesats 3,750%	2 000 000	-
Lån 2.000.000 kr Förfallodag 2026-07-17		
Nordea 43267, räntesats 3,560%		
Lån 2.050.000 Förfallodag 2026-07-31	2 050 000	
Totalt	4 050 000	-

Samtliga lån löper med rörlig 3-månadersränta

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen uppgår till 0 kr. Lånen som förfaller de kommande 5 åren kan omförhandlas till nya lån på förfallodagen.

Not 13 kortfristiga låneskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea 66793 räntesats 4,766%	-	2 050 000
Nordea 94903, räntesats 3,050%	-	2 350 000
Totalt	-	4 400 000

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen uppgår till 0 kr. Lånen som förfaller under de kommande 5 åren kan omförhandlas till nya lån på förfallodagen.

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Sedan räkenskapsårets utgång har inga övriga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Underskrifter

Stockholm, datum enligt digital signatur

Eliza Czarnik
Styrelseordförande

Christina Louma
Styrelseledamot

Benoit Regent
Styrelseledamot

Joakim Nilsson
Styrelseledamot

Anna Bellander
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signatur

Johan Engdal
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
30.04.2025 15:42

SENT BY OWNER:
Ingela Kågerud · 30.04.2025 12:41

DOCUMENT ID:
SkguHRd1llx

ENVELOPE ID:
SyurAO1exg-SkguHRd1llx

DOCUMENT NAME:
ÅR 2024 Bf Buketten nr 6.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOAKIM NILSSON joakim.ediatech@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 12:43 30.04.2025 12:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/08/28) IP: 90.166.19.138
2. ELIZA-MAGDALENA CZARNIK eliza.czarnik@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 12:44 30.04.2025 12:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/11/21) IP: 172.226.49.32
3. ANNA BELLANDER annabellander.sthlm@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 12:44 30.04.2025 12:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/09/29) IP: 81.170.255.87
4. Benoit Regent ben@benbygg.se	Signed Authenticated	30.04.2025 14:02 30.04.2025 14:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/05/25) IP: 90.129.218.150
5. Jenny Christina Luoma finatina@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 15:29 30.04.2025 15:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/07/22) IP: 94.234.75.111
6. Johan Henrik Valentin Engdal johan.engdal@sonora.se	Signed Authenticated	30.04.2025 15:42 30.04.2025 15:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/06/24) IP: 20.91.140.199

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed