

Årsredovisning
för
Brf Guldfisken 7
769605-2740
2024

Redovisningen omfattar:	Sida
- Förvaltningsberättelse	1-3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5-6
- Kassaflödesanalys	7
- Bokslutskommentarer med noter	8-12

Förvaltningsberättelse 2024

Styrelsen för Brf Guldfisken 7, Linnégatan 17, Stockholm, redovisar här verksamheten för 2024. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjanderätt utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-01-21. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2001-09-13. Nya stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021. Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har sitt säte i Stockholm. Föreningen har en aktuell underhållsplan. Fastighetsbeteckningen är Guldfisken 7.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Marc Wigren	Ordförande
Pehr Allert	Ledamot
Joakim Larsson	Ledamot

Revisor har varit Håkan Daniels.

Valberedning

Till valberedning omvaldes vid ordinarie föreningsstämman den 22 maj 2024 Ingrid Allert och Bodil Johansson.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2024. Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 5 protokollförda sammanträden under året.

Förvaltning

2 (12)

Den tekniska och kamerala förvaltningen sköts sedan januari 2012 av Hansson & Hööglund Fastighetsförvaltning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga större reparationer eller investeringar har skett under året.

Föreningen har amorterat 1 500 000 kr av på ett av lånen.

Medlemsavgifterna höjdes från och med mars med 15 %.

Medlemsinformation

Föreningens fastighet består av två lokaler och 47 medlemslägenheter.

Föreningen hade vid årets början 69 medlemmar. Under året har 5 lägenheter överlåtit. 8 medlemmar har lämnat och 11 medlemmar har tillkommit. Vid årets slut fanns således 72 medlemmar i föreningen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	636	565	527	514
Skuldsättning / kvm totalyta	3 498	4 154	4 154	5 028
Skuldsättning / kvm bostadsrättsyta	3 688	4 380	4 380	5 302
Resultat efter finansiella poster tkr	180	-217	-294	-176
Soliditet (EK/Balansomslutning)	83%	80%	80%	78%
Nettoomsättning tkr	1 949	1 768	1 632	1 588
Sparande/kvm totalyta kr	298	125	-	-
Räntekänslighet (låneskuld/årsavgift)	6%	8%	8%	10%
Elkostnad/kvm totalyta	55	51	39	40
Värmekostnad/kvm totalyta	92	86	89	93
Vattenkostnad/kvm totalyta	38	29	26	24
Energikostnad/kvm totalyta	185	166	154	157
Årsavgift/total rörelseintäkt	71%	69%	70%	70%

Bostadsrättsyta 2 169 kvm

Lokalyta 118 kvm

Totalyta 2 287 kvm

		Disp av föreg	Disp av	
Förändringar i eget kapital	2023-12-31	års resultat	övriga poster	2024-12-31
Insatser	36 783 046			36 783 046
Upplåtelseavgifter	21 649 025			21 649 025
Fond, yttre underhåll	2 048 403			2 048 403
Balanserat resultat	-20 101 157	-217 250		-20 318 407
Årets resultat	-217 250	217 250	180 059	180 059
Eget kapital	40 162 067	0	180 059	40 342 126

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 111 646 000 kr varav 78 612 000 kr avser mark.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Resultatdisposition/behandling av förlust

Förlust att behandla:

Balanserat resultat	-20 318 407
Årets resultat	180 059
	-20 138 348

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättes till yttre reparationsfond	334 938
Balanseras i ny räkning	-20 473 286
	-20 138 348

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING	Not 1	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Rörelseintäkter, lagerförändringar mm			
Nettoomsättning	Not 2	1 948 560	1 768 336
Övriga rörelseintäkter		<u>1 620</u>	<u>4 655</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm		1 950 180	1 772 991
 Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	Not 3	-984 842	-1 413 053
Styrelsearvode och sociala avgifter		-71 252	-65 824
Avskrivning av materiella tillgångar	Not 4,5	<u>-502 702</u>	<u>-502 702</u>
Summa rörelsekostnader		-1 558 796	-1 981 579
 Rörelseresultat		391 384	-208 588
 Finansiella poster			
Ränteintäkter		32 123	45 653
Räntekostnader		<u>-243 448</u>	<u>-54 315</u>
Summa finansiella poster		-211 325	-8 662
 Resultat efter finansiella poster		180 059	-217 250
 Resultat före skatt		180 059	-217 250
 ÅRETS RESULTAT		180 059	-217 250

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	Not 4	46 850 924	47 325 793
Inventarier och installationer	Not 5	<u>194 826</u>	<u>222 659</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		47 045 750	47 548 452
Summa anläggningstillgångar		47 045 750	47 548 452
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 388	2 573
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 6	<u>23 435</u>	<u>21 734</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		24 823	24 307
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 7	<u>1 604 030</u>	<u>2 446 633</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		1 604 030	2 446 633
Summa omsättningstillgångar		1 628 853	2 470 940
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>48 674 603</u>	<u>50 019 392</u>

BALANSRÄKNING	Not 1	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		36 783 046	36 783 046
Upplåtelseavgifter		21 649 025	21 649 025
Reparationsfond, yttre		2 048 403	2 048 403
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>60 480 474</u>	<u>60 480 474</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-20 318 407	-20 101 157
Årets resultat		180 059	-217 250
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-20 138 348</u>	<u>-20 318 407</u>
Summa eget kapital		40 342 126	40 162 067
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	<u>8 000 000</u>	<u>0</u>
Summa långfristiga skulder		8 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	0	9 500 000
Leverantörsskulder		33 877	66 699
Skatteskulder		10 865	11 220
Övriga skulder		32 146	20 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	<u>255 589</u>	<u>258 944</u>
Summa kortfristiga skulder		332 477	9 857 325
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u><u>48 674 603</u></u>	<u><u>50 019 392</u></u>

Kassaflödesanalys	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	391 384	-208 588
Erhållen ränta	32 123	45 653
Erlagd ränta	-243 448	-54 315
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	502 702	502 702
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	682 761	285 452
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Förändring kortfristiga fordringar	-516	61 503
Förändring kortfristiga skulder (exkl. eventuell kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-24 848	44 939
	-25 364	106 442
Kassaflöde från den löpande verksamheten	657 397	391 894
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån	-1 500 000	0
	-1 500 000	0
Årets kassaflöde	-842 603	391 894
Likvida medel vid årets början	2 446 633	2 054 739
Likvida medel vid årets slut	1 604 030	2 446 633
	-842 603	391 894

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Avskrivningar sker linjärt. Mark är ej föremål för avskrivning.

Avskrivningstid	Antal år
Byggnad	200
Lägenhetsbygge	200
Fastighetsförbättringar	30-200
Värmeanläggning	20
Stambyte	50
Sopsug	20
Nya förråd i källaren	200
Säkerhetsdörrar	40
Fiberinstallation	200
Värmepump	10

Ny princip från i år är att avsättning till reparationsfond bokförs först när stämman godkänt styrelsens förslag på disponering på nästkommande ordinarie föreningsstämma. Därför bokförs ingen avsättning alls till reparationsfonden under detta räkenskapsår.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 379 713	1 226 345
Garage, hyra	108 000	106 500
Lokal, hyra	414 384	389 028
Lokal, debiterad fastighetsskatt	46 463	46 463
	<u>1 948 560</u>	<u>1 768 336</u>

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.

Not 3 Fastighetskostnader	2024	2023
Reparation och underhåll		
Gemensamma utrymmen	-25 351	-358 328
Lokaler	0	-7 215
Hiss	-10 875	-38 536
Yttre	-1 936	-95 841
	<u>-38 162</u>	<u>-499 920</u>
Driftkostnader	2024	2023
El	-124 864	-117 125
Fjärrvärme	-211 554	-196 054
Vatten och avlopp	-86 464	-66 526
Förbrukningsmaterial	-3 627	-415
Städning	-86 368	-53 966
Renhållning	-35 218	-53 001
Snöröjning	0	-1 846
Hiss	-7 487	-7 299
Ventilation	-2 918	-2 834
Trädgård	-12 623	-12 987
Fastighetsförsäkring	-43 920	-39 692
Kabel-TV och bredband	-33 968	-31 992
Övrig fastighetskostnad	-3 806	-21 038
	<u>-652 817</u>	<u>-604 775</u>
Förvaltningskostnader	2024	2023
Förvaltningsarvode	-119 124	-114 548
Revisionsarvoden	-17 936	-17 318
Juristhjälp	0	-17 689
Problemrelaterade kostnader boende	-7 485	-7 484
Bankavgifter	-3 583	-3 616
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-22 665	-26 560
	<u>-170 793</u>	<u>-187 215</u>
	2024	2023
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-123 070	-121 143
	<u>-123 070</u>	<u>-121 143</u>
Summa fastighetskostnader	-984 842	-1 413 053

Not 4 Byggnad och mark	2024	2023
Byggnad		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	40 828 595	40 828 595
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	40 828 595	40 828 595
 Avskrivning		
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-8 050 712	-7 575 843
Årets avskrivning	-474 869	-474 869
<i>Utgående avskrivningar</i>	-8 525 581	-8 050 712
 Mark		
<i>Ackumulerat anskaffningsvärde</i>		
Vid årets början	14 547 910	14 547 910
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	14 547 910	14 547 910
 Bokfört värde	46 850 924	47 325 793
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 034 000	33 034 000
Taxeringsvärde mark	78 612 000	78 612 000
	111 646 000	111 646 000
 Not 5 Maskiner och inventarier	2024	2023
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	504 228	504 228
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	504 228	504 228
 Avskrivning		
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-281 569	-253 736
Årets avskrivning enligt plan	-27 833	-27 833
<i>Utgående avskrivningar</i>	-309 402	-281 569
 Bokfört värde	194 826	222 659

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024	2023
Försäkringspremie	15 164	13 594
Kabel-TV	8 271	8 140
	<u>23 435</u>	<u>21 734</u>

Not 7 Kassa och bank	2024	2023
Plusgiro	155 334	159 997
Sparkonto SBAB	1 448 696	2 286 636
	<u>1 604 030</u>	<u>2 446 633</u>

		2024	Villkors- ändrings- dag	2023
Not 8 Skulder till kreditinstitut				
Swedbank 2753015813	3,22%	3 500 000	25/1-27	3 500 000
Swedbank 2853511547	3,22%	4 500 000	25/1-27	6 000 000
		<u>8 000 000</u>		<u>9 500 000</u>
Avgår kortfristig del		0		9 500 000
Långfristig skuld		8 000 000		0

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024	2023
Förutbetalda hyror och avgifter	56 763	98 580
Sociala avgifter	13 952	13 324
Styrelsearvode	57 300	52 500
Värme	25 432	29 844
Ellevio, el	10 209	11 188
Vattenfall, el	9 979	8 225
Ränta Swedbank	42 664	8 907
Stockholm vatten och avlopp	20 290	17 376
Beräknad revisionskostnad	19 000	19 000
	<u>255 589</u>	<u>258 944</u>

Bostadsrättsföreningen Guldfisken 7
Org nr 769605-2740

12 (12)

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter	2024	2023
Fastighetsinteckningar	17 300 000	17 300 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret
Under 2025 kommer fastigheten genomgå en OVK.

Stockholm den / 2025

Marc Wigren
Ordförande

Pehr Allert

Joakim Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2025

Håkan Daniels
Revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.