

Årsberättelse 2024

Bostadsrättsföreningen

Hagen 15

Styrelsen får härmed avge årsberättelse för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2024.

Årsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen Hagen 15 är en äkta bostadsrättsförening som registrerades den 25 mars 1985. Föreningens nuvarande stadgar registrerades den 31 juli 2017 hos Patent- och Registreringsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningen innehar fastigheten Hagen 15 som förvärvades den 2 mars 1987. Tomtytan är 505 m². Fastigheten står på egen grund.

<i>Fastighetsbeteckning</i>	<i>Församling</i>	<i>Kommun</i>
Hagen 15	Maria Magdalena	Stockholm

På fastigheten är ett flerbostadshus i 4 våningar uppfört 1881-82 innehållande 11 lägenheter med en total lägenhetsyta på 1 212 m² och med följande fördelning:

<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>	<i>4 rok</i>	<i>5 rok</i>	<i>6 rok</i>
2	0	4	3	1	1

I fastigheten finns även en gemensamhetslokal med bastu och terrass samt tvättstuga och en snickarbod. Dessutom finns en cykelbod på gården.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Uppvärmning sker genom fjärrvärme.

Fastighetens tekniska status

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstambyte	1997	
Elstambyte	2001	
Takrenovering	2001	Målning och renovering
Renovering trapphus	2002	
Installation av nya tvättmaskiner	2004	
Radonmätning	2005	Resultat under gällande gränsvärden
Målning av fönster mot gatan	2005	Samt port mot gatan
Installation av elvarmvattenberedare	2005	För bruk under sommarhalvåret
Installation av ny brännare i oljepannan	2005	
Renovering av stuprör	2007	
Spolning av köksstam	2009	Östra sidan
Balkongbygge	2010	Sex balkonger sattes upp
Spolning av köksstammar	2012	Samtliga köksstammar
Ny panel på terrassväggar	2012	Bytt pga vattenläckage
Nya brevinkast	2012	
Installation fjärrvärme	2014	Avslut oljeeldning
Installation bredband via fiber	2014	Stockholms stadsnät
Målning av fönster mot gatan	2014	Samt gårdsport
Målning av portal mot gatan	2015	
Installation av elektrisk dörrstängare	2015	Port mot gatan
Installation av rörelsevakt	2015	Soprum, entré vinden
Vattenburen värme i bjälklag i kök	2016	Lgh nr 12/ 1103
Uppdatering av föreningens stadgar	2017	
Övergång till informationsverktyg BoAppa	2018	
Takrenovering	2019	Delar av taket
Installation av ny tvättmaskin + torktumlare	2021	
Ny möblering av föreningslokalen	2021	Mer ändamålsenlig möblering
Renovering av hissen inkl. nytt maskineri	2021	

Åtgärd	År	Kommentar
Installation av LED-belysning källare	2021	
Målning av taket	2022	
OVK	2022	
Åtgärder och besiktning av takterrassen	2022	
Spolning av husets stammar	2023	Ej köksstammarna i lgh nr 1101, 1102, 1103 på 1 trappa
Installation av rumsgivare	2023	För rumsreglering av rumsvärmen, för jämnare inomhusklimat och lägre kostnad.
Nya möbler till altanen	2023	

Medlemmar

Den 31 december 2024 var antalet medlemmar 19 stycken.
Under verksamhetsåret har inga lägenheter överlåtits.
Inga lägenheter har heller hyrts ut i andra hand.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen. Föreningen har avtal med följande företag:

Städning	Anders Lindberg Städservice AB (leverantör från sep 2013)
Fönsterputs	Anders Lindberg Städservice AB (leverantör från nov 2013)
Snöskottning (tak)	GH Johanssons Plåtslageri AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi (leverans f o m 2014)
Elleverans	Ellevio
Kabel-TV	Tele 2 Sverige AB (avtal förlängt)
Fibernät	STOKAB (ägare av fibernät till fastigheten)
Fiber och bredband	Bredband2 (tidigare Stockholms stadsnät, avtal tecknat december 2013)
Hiss	Hissen AB (fr o m hösten 2021)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.
Hussvampsförsäkring är tecknad med Anticimex. Föreningen är medlem i intresse- och branschorganisationen Fastighetsägarna.

Enligt stämmobeslut har styrelsen inte uppburit arvoden under verksamhetsåret.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Kasper Karlgren	ordförande
Bodil Wennerlund	kassör
Eva van Bennekom	sekreterare

Göran Krawe	ordinarie ledamot
Hanne Kjöllér	suppleant
Anders Edgren	suppleant

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av ordinarie styrelsemedlemmar två i förening.

Revisorer

Som revisor har Mats Lehtipalo, ADECO AB, anlitats. Peter Svedin har varit revisorssuppleant.

Valberedning

Ordinarie föreningsstämma valde Astrid Friström Walch och Jenny Örnborn till valberedning.

Föreningsverksamhet

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 mars 2024. I samband med föreningsstämman hölls ett husmöte. Ytterligare ett husmöte hölls 16 december 2024 då arbetet med gårdsrenoveringen presenterades.

Det anordnades två städ- och fixardagar under året, en under våren och en under hösten.

Under året har 10 protokollförda styrelsemöten hållits. Information till medlemmarna har skett genom BoAppa och mejl.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Planeringsarbete inför den kommande gårdsrenoveringen och fönstermålning.

Avgifter

Under året har medlemsavgifterna justerats med hänsyn till kostnad för bredband men i övrigt varit oförändrade.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

- Gårdsrenovering
- Fönstermålning

Nyckeltal ekonomi

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift / m ²	531	532	577	577	529	529	577	577	577	577	577
Årsavgift / procent av rörelseintäkter	99,7%	98,4%									
Skuldsättning / kr per m ²	1247	1276	1309	1342	1375	1789	1848	1877	1903	1916	1932
Sparande / kr per m ²	94,2	142,1									

Räntekänslighet	2,3	2,4	2,2								
-----------------	-----	-----	-----	--	--	--	--	--	--	--	--

Nyckeltal energi

Nyckeltal energi	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
El / m ²	29,6	29,9	39,5	24	21,4	25,5	25	21	19	19	22
Fjärrvärme / m ²	163	156	142	152	137	148	150	143	143	127	110
Vatten / m ²	31,3	26,5									
SUMMA energi / m ²	223,9	212,4									

Kassaflödesanalys 2024

Kassaflödesanalys	2024
Inbet från medlemmar och hyresgäster Enl RR	645 506,00
Utbetalningar exkl finans Enl RR	506 276,10
Ökning förutbetalda försäkringar	-683,00
Ökning förutbetalda avgifter	-8 971,00
Ökning upplupna kostn	-33 419,00
Ökning Skattefordran Enl BR	-1 756,00
Kassaflöde före finans	94 400,90
Erhållen ränta/utdelning Enl RR	47 333,00
betalda räntor Enl RR	72 373,00
Amortering lån Enl BR	35 000,00
Kassaflöde efter finans	34 360,90
Likvida medel 1/1 2024 BR	749 004,19
Likvida medel 31/12 2024	783 365,09
Likvida medel 31/12 2024 BR	783 365,09

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att överskottet om **82 741,90 kr** balanseras i ny räkning.

Stockholm den ____ . ____ 2025

Kasper Karlgren

Bodil Wennerlund

Eva van Bennekom

ordförande

kassör

sekreterare

Göran Krawe

Ordinarie ledamot