

# Årsredovisning 2024

Brf Studierektorn 1

769606-6609



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Studierektorn 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-06-10.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Studierektorn 1	2008	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.cTomträttsavgälden gäller till och med 2025-06-30.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1996

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 28 bostadsrätter om totalt 2 672 kvm. Byggnadernas totalyta är 2672 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Joakim Larsson	Ordförande
Åsa Malmberg	Styrelseledamot
Halvard Walldén	Styrelseledamot
Jasper Käld	Styrelseledamot
Susanne Dahlqvist	Styrelseledamot

### Valberedning

Anne-Li Demborg

John Eriksson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Per Engzell co Engzells Revisionsbyrå AB Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1996 och sträcker sig fram till 2037. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Hissarna moderniserades och styrsystem byttes
  - Utemiljön
  - Fiberinstallation
- 2023** ● Singel runt husen, dränering mot gatan
  - Ny värmepump 31'an
  - Ny grundvattenpump 35'an
  - Bytt alla lampor till LED
  - Övrigt löpande underhåll
  - Rensa stuprännor 31'an
  - Låset sopkärlen

## Planerade underhåll

- 2025** ● Måla källarplan
  - Balkong- och fasadtvätt
  - Anpassa taksäkerhet enligt nya bestämmelser

## Avtal med leverantörer

Anslutningsnät (Fiber)	Stokab AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
El	Ellevio
Elnät	Fortum
Fastighetsförsäkring	Proinova
Fastighetsunderhåll	Folke Åkerlunds Fastighetsservice AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Grovsopor	Ragn-Sells Recycling AB
Hissar	Otis
Hushållssopor	Stockholm vatten AB
Internet och TV	Tele2 Sverige AB
Juridisk hjälp	Fastighetsägarna
Städning	Smart Förvaltning Sverige AB
Teknisk förvaltning	DriftTeam
Fiber/internet	Ownit Broadband AB
Hissar	Trygga hiss

## Övrig verksamhetsinformation

Under året har det varit två försäkringsärenden avseende vattenläckor i lägenheter och ett ärende angående inbrott.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Förändringar i avtal

Nytt fiberavtal med Ownit.

Ny hisslieferant, Trygga hiss. Otis är uppsagda men hade lång uppsägningstid.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 53 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 367 813	2 326 654	2 342 471
Resultat efter fin. poster	-1 529 068	66 245	-726 773
Soliditet (%)	90	90	90
Yttre fond	4 434 947	3 888 131	4 378 958
Taxeringsvärde	96 000 000	96 000 000	96 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	759	749	769
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,3	75,2	77,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 460	2 460	2 460
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 163	2 163	2 163
Sparande per kvm totalyta, kr	132	246	337
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	27	45
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	175	155	132
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	66	53	47
Energikostnad per kvm totalyta, kr	267	235	224
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,48	4,17	1,64
Räntekänslighet (%)	3,24	3,28	3,20

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Tillfälligt höga kostnader pga renovering av utemiljö enligt underhållsplan samt dyrare sophantering pga leverantörsbyte som vi inte kunde påverka. Även fortsatt höga juridiska kostnader pga tvist.

Styrelsen ser över förutsättningar för en eventuell avgiftshöjning.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	53 619 000	-	-	53 619 000
Upplåtelseavgifter	5 720 000	-	-	5 720 000
Fond, yttre underhåll	3 888 131	-	546 816	4 434 947
Balanserat resultat	-3 013 383	66 245	-546 816	-3 493 954
Årets resultat	66 245	-66 245	-1 529 068	-1 529 068
<b>Eget kapital</b>	<b>60 279 992</b>	<b>0</b>	<b>-1 529 068</b>	<b>58 750 924</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 493 954
Årets resultat	-1 529 068
<b>Totalt</b>	<b>-5 023 023</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	564 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 282 587
Balanseras i ny räkning	-4 304 436
	<b>-5 023 023</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 367 813	2 326 654
Övriga rörelseintäkter	3	2 878	14 161
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 370 692</b>	<b>2 340 815</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 813 068	-1 319 697
Övriga externa kostnader	9	-273 741	-162 028
Personalkostnader	10	-79 139	-70 682
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-576 568	-571 668
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 742 516</b>	<b>-2 124 075</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 371 824</b>	<b>216 740</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		103 424	91 145
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-260 668	-241 641
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-157 244</b>	<b>-150 496</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 529 068</b>	<b>66 245</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 529 068</b>	<b>66 245</b>

# Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	61 641 114	62 042 278
Markanläggningar	13	66 588	73 992
Maskiner och inventarier	14	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>61 707 702</b>	<b>62 116 270</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>61 707 702</b>	<b>62 116 270</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	23 982
Övriga fordringar	15	590 401	1 419 708
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	107 314	92 914
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>697 715</b>	<b>1 536 604</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 099 541	3 004 449
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 099 541</b>	<b>3 004 449</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 797 256</b>	<b>4 541 053</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>65 504 959</b>	<b>66 657 324</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		59 339 000	59 339 000
Fond för yttre underhåll		4 434 947	3 888 131
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>63 773 947</b>	<b>63 227 131</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 493 954	-3 013 383
Årets resultat		-1 529 068	66 245
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 023 023</b>	<b>-2 947 138</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>58 750 924</b>	<b>60 279 992</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	5 780 000	5 780 000
Leverantörsskulder		435 552	99 010
Skatteskulder		103 008	99 456
Övriga kortfristiga skulder		-3 748	-27
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	439 222	398 892
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 754 035</b>	<b>6 377 332</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>65 504 959</b>	<b>66 657 324</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 371 824</b>	<b>216 740</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	576 568	571 668
	<b>-795 256</b>	<b>788 408</b>
Erhållen ränta	103 424	91 145
Erlagd ränta	-267 372	-228 435
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-959 204</b>	<b>651 119</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	10 782	23 148
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	383 407	17 180
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-565 015</b>	<b>691 446</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-168 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-168 000</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-733 015</b>	<b>691 446</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 419 708</b>	<b>3 728 262</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 686 693</b>	<b>4 419 708</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Studierektorn 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,82 %
Markanläggningar	5 %
Fastighetsförbättringar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 761 264	1 761 264
Hysesintäkter, bostäder	481 857	471 796
Hysesintäkter, p-platser	90 000	90 000
Kabel-TV/Bredband	23 940	0
Övriga intäkter	10 752	3 594
<b>Summa</b>	<b>2 367 813</b>	<b>2 326 654</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnning	-2	1
Erhållna bidrag	2 880	0
Elprisstöd	0	14 160
<b>Summa</b>	<b>2 878</b>	<b>14 161</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	29 530	24 509
Städning	28 944	26 914
Besiktning och service	29 322	21 268
Trädgårdsarbete	7 874	4 368
Snöskottning	18 269	3 876
Övrigt	1 709	0
<b>Summa</b>	<b>115 647</b>	<b>80 934</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	21 144	57 900
Bostäder	11 300	90 282
Bostäder VVS	25 433	0
Soprum/miljöanläggning	2 493	0
Dörrar och lås/porttele	1 088	3 671
VA	4 903	20 759
Värme	32 742	0
Ventilation	2 745	0
El	28 425	0
Hissar	9 239	7 510
Fönster	3 375	0
Balkonger	1 358	0
Gård/markytor	0	23 875
<b>Summa</b>	<b>144 245</b>	<b>203 997</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
El	9 349	0
Kabel-tv/bredband	19 200	0
Hissar	962 500	0
Gård/markytor	291 538	17 184
<b>Summa</b>	<b>1 282 587</b>	<b>17 184</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	68 700	73 346
Uppvärmning	468 328	413 746
Vatten	176 397	142 145
Sophämtning	193 883	84 591
<b>Summa</b>	<b>907 308</b>	<b>713 828</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	48 306	43 316
Självrisker	25 000	0
Tomträttsavgälder	185 800	185 800
Kabel-TV	10 776	10 122
Bredband	13 878	13 668
Bredband/Kabeltv	27 360	0
Fastighetsskatt	52 160	50 848
<b>Summa</b>	<b>363 280</b>	<b>303 754</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	30 590	21 600
Förbrukningsmaterial	36 167	563
Juridiska kostnader	116 005	88 613
Revisionsarvoden	39 000	5 000
Ekonomisk förvaltning	51 980	46 252
<b>Summa</b>	<b>273 741</b>	<b>162 028</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Styrelsearvoden	57 300	54 050
Löner, arbetare	3 100	0
Sociala avgifter	18 739	16 632
<b>Summa</b>	<b>79 139</b>	<b>70 682</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	259 076	241 238
Övriga räntekostnader	1 592	403
<b>Summa</b>	<b>260 668</b>	<b>241 641</b>

**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	67 838 723	67 838 723
Årets inköp	168 000	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>68 006 723</b>	<b>67 838 723</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 796 445	-5 232 181
Årets avskrivning	-569 164	-564 264
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 365 609</b>	<b>-5 796 445</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>61 641 114</b>	<b>62 042 278</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	46 000 000	46 000 000
Taxeringsvärde mark	50 000 000	50 000 000
<b>Summa</b>	<b>96 000 000</b>	<b>96 000 000</b>

## NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	167 126	167 126
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>167 126</b>	<b>167 126</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-93 134	-85 730
Årets avskrivning	-7 404	-7 404
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-100 538</b>	<b>-93 134</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>66 588</b>	<b>73 992</b>

## NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	151 203	151 203
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>151 203</b>	<b>151 203</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-151 203	-151 203
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-151 203</b>	<b>-151 203</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 249	4 449
Nabo Klientmedelskonto	536 820	479 199
Borgo	50 332	936 061
<b>Summa</b>	<b>590 401</b>	<b>1 419 708</b>

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 013	5 893
Fastighetsskötsel	2 661	0
Städning	7 373	6 825
Försäkringspremier	16 740	14 818
Kabel-TV	2 736	2 694
Tomträtt	46 450	46 450
Bredband	3 179	3 239
Förvaltning	13 162	12 995
<b>Summa</b>	<b>107 314</b>	<b>92 914</b>

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-02-28	3,27 %	1 950 000	1 950 000
Swedbank	2025-01-28	3,61 %	1 830 000	1 830 000
Swedbank	2025-03-18	3,25 %	2 000 000	2 000 000
<b>Summa</b>			<b>5 780 000</b>	<b>5 780 000</b>
Varav kortfristig del			5 780 000	5 780 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 780 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 495	5 954
El	7 424	6 883
Uppvärmning	63 518	58 700
Utgiftsräntor	18 129	24 833
Vatten	44 572	36 049
Löner	58 850	52 500
Sociala avgifter	18 253	16 494
Förutbetalda avgifter/hyror	198 481	193 729
Beräknat revisionsarvode	21 500	3 750
<b>Summa</b>	<b>439 222</b>	<b>398 892</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

23 605 000

2023-12-31

23 605 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Källarplanens golv har målats i januari 2025.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Halvard Walldén  
Styrelseledamot

---

Jasper Kåld  
Styrelseledamot

---

Joakim Larsson  
Ordförande

---

Susanne Dahlqvist  
Styrelseledamot

---

Åsa Malmberg  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Per Engzell co Engzells Revisionsbyrå AB  
Per Engzell  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Studierektorn 1, org.nr 769606-6609

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Studierektorn 1 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan

finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Studierektorn 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

*Datum enligt digital signatur*

Per Engzell  
Extern revisor