



Välkommen till årsredovisningen för Brf StudioApt.46

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och, i förekommande fall, lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare även att i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-28 hos Bolagsverket.

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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sjöråen 24	2012	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1957-1959 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2012.

Föreningen har 63 bostadsrätter om totalt 2 161 kvm och 4 lokaler om 769 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 930 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Christian Braw	Ordförande
Ella Carin Lilian Bernsfelt	Styrelseledamot
Peo Eneroth	Styrelseledamot
Andreas Eriksson	Styrelseledamot
Marcus Hedberg	Styrelseledamot
Mats Olsen	Styrelseledamot
Marcus Anton Saarinen	Styrelseledamot
Rafael Carbone	Suppleant
Jens Rickard Lindgren	Suppleant
Karin Åberg	Suppleant

Valberedning

William Stocks
Niyosha Wentworth

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i styrelsen

Revisorer

Nathalie Lindén Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-26.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-24. Extrastämma för att välja in Johan Braw som extern ledamot i styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 19 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk & Teknisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Rådgivning och Ledningsfrågor	J Braw AB
Rör & VVS	Antonsen Rör AB
Systematiskt Brandskyddsarbete i fastigheten	BRANDSÄKRA AB

Övrig verksamhetsinformation

På extrastämma 24e augusti valdes Johan Braw in som extern ledamot i Styrelsen.

På senare möte accepterade Johan rollen som föreningens ordförande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 25%.

Förändringar i avtal

Avtal tecknades i Januari 2025 med Pavel Savashevich för att bedriva solarieverksamhet i föreningens lilla lokal.

Lokalnummer är 2025-01. Företaget är en enskild firma.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 83 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 0 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 160 376	5 690 996	5 031 619	4 961 976
Resultat efter fin. poster	-803 633	-2 770 809	-14 124	-698 679
Soliditet (%)	63	63	64	64
Yttre fond	2 566 476	2 168 092	1 295 092	1 719 820
Taxeringsvärde	175 200 000	176 800 000	176 800 000	176 800 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 765	1 460	1 078	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,1	51,1	45,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	34 043	34 181	33 244	33 885
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	25 125	25 227	24 536	24 986
Sparande / kvm totalyta, kr	456	-261	486	467
Elkostnad / kvm totalyta, kr	113	115	94	61
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	210	203	189	168
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	30	47	38	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	353	365	321	261
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,09	3,26	1,67	1,63
Räntekänslighet (%)	12,31	23,41	30,85	-

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat, främst till följd av avskrivningar och minskade hyresintäkter. Detta har åtgärdats genom avgiftshöjningar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	127 370 000	-	-	127 370 000
Upplåtelseavgifter	25 460 460	-	-	25 460 460
Fond, yttre underhåll	2 168 092	-393 191	791 575	2 566 476
Balanserat resultat	-20 722 086	-2 377 618	-791 575	-23 891 278
Årets resultat	-2 770 809	2 770 809	-803 633	-803 633
Eget kapital	131 505 657	0	-803 633	130 702 025

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-23 099 704
Årets resultat	-803 633
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-791 575
Totalt	-24 694 911

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	451 340
Balanseras i ny räkning	-24 243 571

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 160 375	5 690 996
Övriga rörelseintäkter	3	490 836	488 397
Summa rörelseintäkter		7 651 211	6 179 393
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 838 967	-3 271 404
Övriga externa kostnader	9	-762 230	-1 537 942
Personalkostnader	10	-144 292	-149 686
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 686 149	-1 614 341
Summa rörelsekostnader		-5 431 638	-6 573 372
RÖRELSERESULTAT		2 219 573	-393 979
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-2 647	15 027
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 020 559	-2 391 857
Summa finansiella poster		-3 023 206	-2 376 830
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-803 633	-2 770 809
ÅRETS RESULTAT		-803 633	-2 770 809

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	202 599 516	204 285 665
Pågående projekt	13	2 772 385	2 772 385
Summa materiella anläggningstillgångar		205 371 901	207 058 050
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		205 371 901	207 058 050
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		66 076	297 338
Övriga fordringar	14	1 260 099	670 438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	127 692	107 442
Summa kortfristiga fordringar		1 453 867	1 075 218
Kassa och bank			
Kassa och bank		252 017	40 434
Summa kassa och bank		252 017	40 434
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 705 884	1 115 651
SUMMA TILLGÅNGAR		207 077 784	208 173 701

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		152 830 460	152 830 460
Fond för yttre underhåll		2 566 476	2 168 092
Summa bundet eget kapital		155 396 936	154 998 552
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-23 891 278	-20 722 086
Årets resultat		-803 633	-2 770 809
Summa ansamlad förlust		-24 694 911	-23 492 895
SUMMA EGET KAPITAL		130 702 025	131 505 657
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	2 192 750
Summa långfristiga skulder		0	2 192 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	73 566 016	71 671 500
Leverantörsskulder		464 655	537 408
Skatteskulder		580 000	536 000
Övriga kortfristiga skulder		664 818	688 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 100 270	1 042 034
Summa kortfristiga skulder		76 375 760	74 475 294
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		207 077 784	208 173 701

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 219 573	-393 979
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 686 149	1 614 341
	3 905 722	1 220 362
Erhållen ränta	-2 647	15 027
Erlagd ränta	-2 854 996	-2 398 241
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 048 079	-1 162 851
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	535 339	-332 741
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-159 613	390 124
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 423 804	-1 105 468
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-3 713 171
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-3 713 171
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	388 234	23 267 750
Amortering av lån	-686 468	-21 243 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-298 234	2 024 250
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 125 570	-2 794 389
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	283 915	3 078 305
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 409 486	283 915

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf StudioApt.46 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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:

Stomme och grund	3,56 %
Yttertak	5,00 %
Fasader	1,25 %
Fönster	3,70 %
Dörrar & portar	5,50 %
Stamledningar Värme	2,46 %
Styr & övervakning	5,00 %
El	1,59 %
Hissar	4,82 %
Ventilation	6,25 %
Stamledningar VA	15 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 975 897	3 152 369
Hysesintäkter lokaler, moms	788 191	1 934 295
Hysesintäkter garage	8 000	42 000
Hysesintäkter garage, moms	30 000	170 000
Hysesintäkter förråd	9 600	9 600
Deb. fastighetsskatt, moms	65 691	223 285
Intäkt parkeringsbolag, moms	91 728	0
El, moms	0	13 954
Gemensamhetslokal	6 800	9 000
Övriga intäkter	1 510	-300
Nycklar/lås vidarefakturerering	0	3 000
Påminnelseavgift	0	392
Pantsättningsavgift	2 337	3 438
Överlåtelseavgift	2 021	5 732
Administrativ avgift	0	49
Andrahandsuthyrning	174 382	124 185
Vidarefakturerade kostnader	4 229	0
Öres- och kronutjämning	-11	-3
Summa	7 160 375	5 690 996

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	0	5 150
Försäkringsersättning	490 836	483 247
Summa	490 836	488 397

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 556	34 994
Larm och bevakning	25 248	27 432
Städning utöver avtal	0	13 765
Sotning	0	4 033
Besiktningar	9 070	8 945
Hissbesiktning	4 655	4 494
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	41 454	0
Brandskydd	196 316	37 543
Bevakning	0	5 212
Gårdkostnader	1 200	719
Garage/parkering	7 877	0
Snöröjning/sandning	2 301	5 129
Serviceavtal	104 193	119 764
Serviceavtal, hissar	7 066	0
Mattvätt/Hyrmattor	22 045	19 437
Fordon	0	1 055
Förbrukningsmaterial	4 984	5 901
Summa	431 965	288 423

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	8 838	18 829
Huskropp utvändigt	0	4 330
Tvättstuga	11 034	22 491
Sophantering/återvinning	0	616
Dörrar och lås/porttele	18 530	23 407
Övriga gemensamma utrymmen	10 026	0
VVS	52 059	151 772
Värmeanläggning/undercentral	29 018	0
Elinstallationer	88 489	105 172
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	23 862
Hissar	118 703	36 366
Tak	8 072	0
Fasader	0	5 937
Vattenskada	725	681 266
Summa	345 492	1 074 048

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	125 075
Lokaler	365 984	165 961
VVS	85 356	34 644
Ventilation	0	67 511
Summa	451 340	393 191

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	329 453	337 047
Uppvärmning	614 632	594 276
Vatten	88 279	138 761
Sophämtning/renhållning	106 019	116 159
Grovsopor	0	3 032
Summa	1 138 384	1 189 276

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	64 711	62 298
Kabel-TV	56 778	96 156
Bredband	38 297	119
Fastighetsskatt	312 000	268 000
Korr. fastighetsskatt	0	-100 107
Summa	471 786	326 466

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	1 827
Tele- och datakommunikation	2 322	1 683
Juridiska åtgärder	132 392	140 135
Inkassokostnader	3 466	11 313
Befarade förluster	0	708 216
Revisionsarvoden extern revisor	48 688	27 500
Styrelseomkostnader	1 201	0
Fritids och trivselkostnader	0	560
Föreningskostnader	24 261	11 520
Förvaltningsarvode enl avtal	354 288	343 028
Överlåtelsekostnad	0	7 553
Pantsättningskostnad	2 352	4 011
Övriga förvaltningsarvoden	0	14 154
Administration	7 879	47 718
Konsultkostnader	170 622	218 724
Föreningsavgifter	882	0
Övriga externa kostnader	13 877	0
Summa	762 230	1 537 942

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	59 925	113 899
Övriga arvoden	49 875	0
Arbetsgivaravgifter	34 492	35 787
Summa	144 292	149 686

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	3 015 156	2 374 795
Dröjsmålsränta	4 952	16 703
Kostnadsränta skatter och avgifter	183	0
Övriga räntekostnader	268	359
Summa	3 020 559	2 391 857

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	225 919 148	224 347 357
Årets inköp	0	1 571 792
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	225 919 148	225 919 148
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-21 633 484	-20 019 143
Årets avskrivning	-1 686 149	-1 614 341
Utgående ackumulerad avskrivning	-23 319 633	-21 633 484
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	202 599 516	204 285 665
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>95 238 878</i>	<i>95 238 878</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	95 800 000	87 400 000
Taxeringsvärde mark	79 400 000	89 400 000
Summa	175 200 000	176 800 000

NOT 13, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	2 772 385	631 006
Årets investeringar	0	2 772 385
Omfört till Byggnad	0	-631 006
Summa pågående arbeten	2 772 385	2 772 385

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	101 941	373 090
Momsavräkning	0	53 178
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	688	688
Transaktionskonto	1 157 182	239 933
Borgo räntekonto	287	3 549
Summa	1 260 099	670 438

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	41 230	19 131
Förutbet försäkr premier	62 292	64 711
Förutbet kabel-TV	5 034	23 481
Förutbet bredband	18 793	119
Upplupna intäkter	343	0
Summa	127 692	107 442

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Ålandsbanken	2026-03-30	3,05 %	19 535 000	19 805 000
Ålandsbanken	2026-03-30	3,05 %	29 580 000	29 580 000
Ålandsbanken	2026-03-30	3,05 %	22 185 000	22 185 000
Ålandsbanken	2026-03-30	3,05 %	2 266 016	2 294 250
Summa			73 566 016	73 864 250
Varav kortfristig del			73 566 016	71 671 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 71 708 516 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	27 867	506
Uppl kostn el	31 673	37 247
Uppl kostnad Värme	77 284	78 716
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	0
Uppl kostn räntor	165 563	0
Uppl kostn vatten	22 039	21 057
Uppl kostnad Sophämtning	20 751	29 040
Uppl kostnad arvoden	57 300	114 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 004	36 007
Förutbet hyror/avgifter	654 789	724 861
Summa	1 100 270	1 042 034

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	102 000 000	102 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-15.

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

Johan Christian Braw
Ordförande

Andreas Eriksson
Styrelseledamot

Ella Carin Lilian Bernsfelt
Styrelseledamot

Marcus Anton Saarinen
Styrelseledamot

Marcus Hedberg
Styrelseledamot

Mats Olsen
Styrelseledamot

Peo Eneroth
Styrelseledamot

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

Nathalie Lindén
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2026 07:11

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 18.05.2026 11:10

DOCUMENT ID:

rJxtP8_1Gg

ENVELOPE ID:

BJexKwUu1zl-rJxtP8_1Gg

DOCUMENT NAME:

Brf StudioApt.46, 769619-1613 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

b500a393255e3352514ccc66175b2824e9b071c1291c35bdd382cc1f2512aad749003ed4ffb9bc60bf347ed3d260f4da3fd759560c9e4e8cee1fb89ff5362d14

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Marcus Kenneth Hedberg marcus_hedberg@msn.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 11:23 18.05.2026 11:21	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.53.241
2. Johan Christian Braw johan.braw@jbraw.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 11:24 18.05.2026 11:23	eID Low	Swedish BankID IP: 2.67.115.93
3. MATS OLSEN matsolsen2011@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 17:28 18.05.2026 12:44	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.255.26
4. MARCUS ANTON SAARINEN marcus.saarinen@ki.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 18:38 18.05.2026 18:32	eID Low	Swedish BankID IP: 213.100.223.96
5. ANDREAS ERIKSSON eriksson.collect@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2026 11:09 19.05.2026 11:09	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.137.8
6. PEO ENEROTH peo.eneroth@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 16:00 18.05.2026 11:10	eID Low	Swedish BankID IP: 77.218.38.250
7. Ella Carin Lilian Bernsfelt bernsfeltella@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 16:40 20.05.2026 16:40	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.84.255
8. NATHALIE LINDÉN nathalie.linden@bakertillystockholm.se	 Signed Authenticated	21.05.2026 07:11 21.05.2026 07:08	eID Low	Swedish BankID IP: 135.225.52.139

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

Attachments

No attachments related to this 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Studio Apt.46

Org.nr 769619-1613

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Studio Apt.46 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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. Risker 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Studio Apt.46 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm enligt digital signatur

Nathalie Lindén
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2026 07:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 18.05.2026 11:10

DOCUMENT ID:

ByGeKwUuJzg

ENVELOPE ID:

H1beFDLuyfx-ByGeKwUuJzg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Studio Apt.pdf

4 pages

SHA-512:

002c26593ab810a21e0e931ff7fd7d602754ec26a7f2fb5
4fd833aadf77b2d16d5f67ef8fcb8678f6f5aef0718b7c7e
d3849b0623f719c07c424053ec77b2ebe

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NATHALIE LINDÉN	Signed	21.05.2026 07:07	eID	Swedish BankID
nathalie.linden@bakertilly stockholm.se	Authenticated	21.05.2026 07:07	Low	IP: 135.225.52.139

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

Attachments

No attachments 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

 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