

Ársredovisning 2024

Brf Grafikern

769624-8298



Välkommen till årsredovisningen för Brf Grafikern

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

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. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 2012-05-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-06-24 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-24 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Telefonfabriken 5	2013	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partner/Bostadsrätterna

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2013

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 3 873 kvm, fastighetens totalyta inkl garage är 4913 kvm.

Föreningens disponerar över 35 garageplatser samt en MC-plats i eget källargarage.

Lägenhetsfördelning

12 st	2 rum och kök
24 st	3 rum och kök
8 st	4 rum och kök
4 st	5 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Frida Rawet	Ordförande
Anna Andersson	Styrelseledamot
Diana Bude	Styrelseledamot
Johan Eklund	Styrelseledamot
Astrid Vall	Styrelseledamot (avgick 2024-08-20)
Stefan Andersson	Suppleant
Daniel Bergquist	Suppleant (avgick 2024-09-19)

Valberedning

Viktor Eriksson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening.

Revisorer

Joakim Mattsson Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13st protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Lagning av läcka i garaget
● Byte av varmvattenmätare i lägenheterna
● Byte leksand sandlåda, samt oljning trädetaljer
● Förbättring av tätskikt (taket)

Planerade underhåll

- 2025** ● Beskrining av träd
● Byte av DUC
● Byte av friskluftsfilter i lägenheterna
● Laga skadad puts
● Målning av stålräcken
● Pågrusning

Avtal med leverantörer

Dricksvatten och avfallshantering	Stockholm vatten & avfall (SVOA)
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
El	GodEl
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hisservice	Kone

Städning och mattor	Marie Puts & Städ Fastighet AB
Teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel och fastighetsjour	Wahlings Installationsservice AB (WIAB)
Trädgårdsskötsel	Veterankraft

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Telefonfabriken 4, Telefonfabriken 5, med en andel på 83%.

Samfälligheten förvaltar föreningen är medlem i samfällighet (Telefonfabriken 4, Telefonfabriken 5) för utförande och drift av ett gemensamt garage, med en andel på 83%. Samfälligheten förvaltar utöver garaget även utförande och drift av en gångväg med planteringar, belysning etc, med en andel på 44%. Förvaltningen sker enligt lagen om samfälligheter, via delägarförvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningen amorterat 1 000 008 kr (940 095kr). Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 15.

Ingen extra amortering för räkenskapsåret på grund av underhållsarbetet av läckan i garaget. Fyra av föreningens lån omförhandlades före årsskiftet till bättre räntor. Räntebindningstiderna (3m, 1å) hålls korta på grund av ett stabiliserat ränteläge.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 2%.

Åtgärdad läcka i garaget under projektledning av Ducto AB (Adam Jangetun) åtgärdade BMG och EMAB en läcka - från innergården, ner i garagets B-del - till en sammanlagd kostnad på cirka 620 000 kr.

Föreningens resultat för år 2024 är en förlust. Den främsta anledningen till detta är kostnader på cirka 620 000 kr för arbetet med att åtgärda läckan ner i garaget.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar löpande amorteringar, investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett negativt kassaflöde för året. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 89 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 88 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2025 = 5 880 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 052 691	3 935 522	3 349 082	3 218 839
Resultat efter fin. poster	-635 978	280 573	-45 167	137 985
Soliditet (%)	82	81	81	80
Yttre fond	2 824 164	1 916 834	1 123 125	910 125
Taxeringsvärde	198 833 000	198 833 000	198 833 000	120 527 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	901	887	740	729
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,1	86,1	85,5	83,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 535	8 716	8 959	9 421
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 728	6 871	7 062	7 427
Sparande per kvm totalyta, kr	267	330	286	313
Elkostnad per kvm totalyta, kr	43	46	58	49
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	51	49	45	43
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	14	21	12
Energikostnad per kvm totalyta, kr	117	109	124	104
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,63	2,93	0,99	0,98
Räntekänslighet (%)	9,47	9,83	12,11	12,92

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 vatten (totalt 159 499 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Summan av avskrivningar och underhåll (inkl. en kostnad på cirka 620 000 kr för lagning av garageläcka) överstiger det negativa resultatet. Förlusten för året var väntad, och kommer inte märkbart att påverka föreningens förmåga att kunna finansiera framtida underhåll, amorteringar och räntekostnader. Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. I nuläget finns det inga planer på större justeringar av avgiften, men beroende på utvecklingen i omvärlden kan läget ändras.

Innan årsskiftet omförhandlades räntorna på fyra av föreningens lån till lägre räntesatser. De nya räntorna innebär en minskad räntekostnad på cirka 200 000 kr under 2025. Föreningen kommer att fortsätta amortera enligt plan, och finns det utrymme för extra amorteringar kommer sådana att göras - efter eventuellt godkännande stämmobeslut. Inga större underhåll är planerade under de kommande åren. Om inget oförutsett inträffar förväntas föreningens kassaflöde vara positivt för året (2025).

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	99 940 000	-	-	99 940 000
Upplåtelseavgifter	50 000 000	-	-	50 000 000
Fond, yttre underhåll	1 916 834	-	907 330	2 824 164
Balanserat resultat	-1 610 273	280 573	-907 330	-2 237 030
Årets resultat	280 573	-280 573	-635 978	-635 978
Eget kapital	150 527 134	0	-635 978	149 891 156

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 237 030
Årets resultat	-635 978
Totalt	-2 873 008

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 118 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-820 086
Balanseras i ny räkning	-3 170 922
	-2 873 008

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 052 691	3 935 522
Övriga rörelseintäkter	3	0	53 608
Summa rörelseintäkter		4 052 691	3 989 130
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 054 139	-1 292 202
Övriga externa kostnader	8	-202 081	-220 969
Personalkostnader	9	-97 894	-82 004
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 127 796	-1 128 406
Summa rörelsekostnader		-3 481 910	-2 723 581
RÖRELSERESULTAT		570 781	1 265 549
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		23 707	18 222
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 230 466	-1 003 198
Summa finansiella poster		-1 206 759	-984 976
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-635 978	280 573
ÅRETS RESULTAT		-635 978	280 573

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	181 795 778	182 885 894
Maskiner och inventarier	12	441 739	479 419
Summa materiella anläggningstillgångar		182 237 517	183 365 313
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		182 237 517	183 365 313
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 644	35 112
Övriga fordringar	13	47 718	19 727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	162 880	111 896
Summa kortfristiga fordringar		226 242	166 735
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 065 282	1 497 627
Summa kassa och bank		1 065 282	1 497 627
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 291 524	1 664 362
SUMMA TILLGÅNGAR		183 529 041	185 029 675

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		149 940 000	149 940 000
Fond för yttre underhåll		2 824 164	1 916 834
Summa bundet eget kapital		152 764 164	151 856 834
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 237 030	-1 610 273
Årets resultat		-635 978	280 573
Summa fritt eget kapital		-2 873 008	-1 329 700
SUMMA EGET KAPITAL		149 891 156	150 527 134
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	6 976 712	13 571 289
Övriga långfristiga skulder		12 000	10 900
Summa långfristiga skulder		6 988 712	13 582 189
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	26 080 395	20 185 826
Leverantörsskulder		29 364	180 521
Skatteskulder		18 397	43 688
Övriga kortfristiga skulder		-467	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	521 483	510 317
Summa kortfristiga skulder		26 649 172	20 920 352
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		183 529 041	185 029 675

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	570 781	1 265 549
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 127 796	1 128 406
	1 698 577	2 393 955
Erhållen ränta	23 707	18 222
Erlagd ränta	-1 231 642	-1 021 130
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	490 642	1 391 047
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-59 507	42 906
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-164 573	-68 615
Kassaflöde från den löpande verksamheten	266 563	1 365 338
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	300 000	0
Amortering av lån	-1 000 008	-940 095
Depositioner	1 100	500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-698 908	-939 595
ÅRETS KASSAFLÖDE	-432 345	425 743
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 497 627	1 071 884
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 065 282	1 497 627

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Grafikern 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 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	120 år
Installationer	15 år

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 203 004	3 140 196
Hysesintäkter, p-platser	456 862	451 253
Intäkter, bredband	126 720	126 720
Intäkter, varmvatten	217 847	165 391
Intäkter, el	4 831	10 207
Intäkter, IMD el laddstolpar	18 430	16 638
Övriga intäkter	24 997	25 117
Summa	4 052 691	3 935 522

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	53 608
Summa	0	53 608

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	48 576	47 256
Besiktning och service	77 095	61 215
Städning	77 032	75 399
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	4 375	0
Yttre skötsel	9 464	6 324
Övrigt	26 196	26 190
Summa	242 738	216 384

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024	2023
Reparationer	145 685	49 403
Planerat underhåll	820 086	210 670
Summa	965 771	260 073

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	209 447	225 045
Uppvärmning	250 592	239 308
Vatten	114 477	68 794
Sophämtning	86 652	93 483
Summa	661 168	626 630

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	37 108	40 784
Övrigt	6 963	6 767
Kabel-tv/bredband	124 364	124 515
Fastighetsskatt	16 027	17 050
Summa	184 462	189 116

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Gemensamhetsanläggningar	37 454	39 557
Förbrukningsmaterial	1 878	17 099
Övriga förvaltningskostnader	23 413	30 955
Juridiska kostnader	0	1 250
Revisionsarvoden	22 500	26 574
Ekonomisk förvaltning	94 598	89 590
Övriga externa kostnader	22 239	15 945
Summa	202 081	220 969

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	74 490	62 399
Sociala avgifter	23 404	19 605
Summa	97 894	82 004

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 211 184	1 003 198
Övriga räntekostnader	2 124	0
Övriga finansiella kostnader	17 158	0
Summa	1 230 466	1 003 198

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	193 515 000	193 515 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	193 515 000	193 515 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 629 106	-9 538 990
Årets avskrivning	-1 090 116	-1 090 116
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 719 222	-10 629 106
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	181 795 778	182 885 894
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>62 700 600</i>	<i>62 700 600</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	122 833 000	122 833 000
Taxeringsvärde mark	76 000 000	76 000 000
Summa	198 833 000	198 833 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	565 175	565 175
Utgående anskaffningsvärde	565 175	565 175
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-85 756	-47 466
Avskrivningar	-37 680	-38 290
Utgående avskrivning	-123 436	-85 756
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	441 739	479 419

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	30 675	17 709
Skattefordringar	11 131	0
Övriga fordringar	5 912	2 018
Summa	47 718	19 727

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	96 539	46 371
Försäkringspremier	12 365	12 372
Kabel-tv/bredband	31 091	31 091
Förvaltning	22 885	22 062
Summa	162 880	111 896

NOT 15, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek AB	2025-12-30	3,89 %	6 890 557	6 890 557
Stadshypotek AB	2025-12-30	2,80 %	7 451 921	8 451 929
Stadshypotek AB	2025-12-30	2,93 %	3 989 905	3 989 905
Stadshypotek AB	2025-12-30	2,80 %	7 448 012	7 448 012
Stadshypotek AB	2026-12-30	3,32 %	6 976 712	6 976 712
Handelsbanken Stadshypote	2025-02-25	3,55 %	300 000	
Summa			33 057 107	33 757 115
Varav kortfristig del			26 080 395	20 185 826

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 192 247 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 853	1 213
El	28 363	34 688
Uppvärmning	30 897	35 922
Utgiftsräntor	1 360	2 536
Vatten	34 921	27 605
Styrelsearvode inkl soc. avgifter	66 023	57 824
Uppl kostn renhållningsavg	17 798	15 092
Förutbetalda avgifter/hyror	320 268	315 437
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	521 483	510 317

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	43 600 000	43 600 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Beslut om månadsavgift, höjning med 2% 2025-01-01

Underskrifter

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

Stockholm

Anna Andersson
Styrelseledamot

Diana Bude
Styrelseledamot

Frida Rawet
Ordförande

Johan Eklund
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
Joakim Mattsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 07:36

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 28.04.2025 13:42

DOCUMENT ID:

HJvatJTJex

ENVELOPE ID:

H1Uptyaklg-HJvatJTJex

DOCUMENT NAME:

Brf Grafikern, 769624-8298 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN KARL MAGNUS EKLUND eklundjohan@outlook.com	 Signed Authenticated	28.04.2025 13:53 28.04.2025 13:50	eID Low	Swedish BankID IP: 139.157.0.3
2. FRIDA RAWET fridarawet@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2025 16:39 28.04.2025 16:37	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.32.90
3. DIANA BUDE diana@bude.se	 Signed Authenticated	28.04.2025 16:43 28.04.2025 14:08	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.54
4. Anna Sophia Eva Andersson anderssons.anna@outlook.com	 Signed Authenticated	28.04.2025 20:37 28.04.2025 20:19	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.82.237
5. Joakim Mattsson joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	29.04.2025 07:36 29.04.2025 07:36	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grafikern, org.nr. 7696248298

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grafikern för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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 2024 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 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

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. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grafikern för räkenskapsåret 20240101-20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 07:36

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 28.04.2025 13:42

DOCUMENT ID:

Hk-DTF1Tylg

ENVELOPE ID:

HJl8pYJ6kxg-Hk-DTF1Tylg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Grafikern.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Mattsson	 Signed	29.04.2025 07:36	eID	Swedish BankID
joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	Authenticated	29.04.2025 07:36	Low	IP: 213.88.193.73

* 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