

Årsredovisning 2024

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Läroboken får härmed avge årsredovisning för 2024, föreningens 34:e verksamhetsår.

Styrelse:

Ordinarie ledamöter	Ordf. Claes Waering Leif Björling Marie Age Janivan Åkerlund	claes.vaering@outlook.com leifbjorling80@gmail.com age.inger.marie@gmail.com janivan.akerlund@gmail.com
---------------------	---	--

Suppleanter	Iréne Klingestedt Vibeke Rydkvist	klirene@hotmail.com vippank@hotmail.com
-------------	--------------------------------------	--

Valberedning

Gunilla Sand
Reidun Boethius
Inga Björling

1år
2år
3år

Ferland

Ordinarie revisor

Bo Janryd

Civilekonom

Suppleant

Nils-Erik Tornqvist

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls utomhus vid rosenträdgården 2024-05-26.

35% av de röstberättigade medlemmarna var närvarande.

Styrelsen har haft fem protokollförda sammanträden. Under året har fyra lägenhetsöverlåtelse skett. Antalet medlemmar 31 december 2024: 45 stycken i 34 lägenheter.

Styrelsen har beslutat att dela upp sin verksamhet i 6 stycken ansvarsområden enligt nedan:

- | | |
|--------------------------|----------------------|
| 1. Administration/Teknik | 4. Tvättstugor |
| 2. Vinterunderhåll | 5. Trädgård |
| 3. Städ trapphus | 6. Återvinning sopor |

Aktuell styrelsebemanning se föreningsinformation "Viktig information!!!" som utkommer i december varje år.

Fastigheten i övrigt.

Fastigheten var fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret Fastighetsförsäkring i Stockholm. Fastighetens (Sigtuna 2:158) taxeringsvärde vid 2022 års taxering uppgick till 54 800 000 kr varav markvärdet till 15 800 000 kr och byggnadsvärdet till 39 000 000 kr.

Förvaltning

Ekonomiska förvaltningen har under året utförts av Mälarkompaniet AB och styrelsen. Del av den tekniska förvaltningen har inköpts av Indoor Energy Services Sweden AB, städ trapphus av Glans & Fresh i Sverige AB och vinter- och sommarskötsel av Arturs Trädgårdstjänst i Stockholm AB. Övrig förvaltning har utförts internt av medlemmar och styrelse.

Personal

Föreningen har ej haft någon fast anställd personal. Årets arvoden för styrelsearbeten har utgått med 7 000 kr.

Ekonomi

Avgifterna har under 2024 legat kvar på 2023 års nivå, då vi gjorde bedömningen att förra årets höjning även täcker 2024 års kostnadsökningar. De allmänt rekommenderade sparkraven (250-300 kr/m² totalyta/år) till fastighetsunderhåll är dock inte uppfyllt, men styrelsen bedömer att föreningens fondering och sparat kapital är en tillräcklig buffert. Föreningens totala låneskuld uppgår till 10 miljoner kronor.

Årets resultat uppvisar ett överskott på 38 037 kr och vi har i år gjort en avsättning till vår underhålls- och reparationsfond på 300 000 kr (se underhållsplan).

Som omnämnts i den årliga skriftliga informationen i december så har vi kunnat bibehålla avgifterna, trots höjda räntekostnader på våra omsatta banklån. I 2025 års budget har vi tagit höjd för årets omsättning av lån på 3 miljoner kronor, som till viss del även då balanseras med intäkter från vårt kapital.

Avskrivning på fastighetens byggnader har gjorts med 185 000 kr motsvarande ca. 0,5% av byggnadens bokförda värde år 2001, året innan beslut togs om avskrivning enligt plan. Detta ligger inom ramen för de rekommendationer som gäller för avskrivningstakten på denna typ av byggnader. I övrigt hänvisas till balans- och resultaträkningen samt finansieringsanalysen.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets överskott på 38 037 kr balanseras i ny räkning.

Vår målsättning ligger fast

Bo bra till rimlig kostnad och största möjliga trivsel!

Allmän information.

Föreningen har under året implementerats i återvinningssystemet "**Fastighetsnära sopsortering**" vilket ställer krav på våra medlemmar att sortera sitt avfall och lägga dessa i rätt behållare i vårt återvinningsutrymme. Vi ska alltid komprimera emballage

Ans M

och andra utrymmeskrävande sopor så att inte behållarna blir överfulla. Låt oss visa att vi kan hålla vårt soprum rent och snyggt för allas trevnad. Observera att textil inte får läggas i restfraktion sedan 1 januari 2025, utan ska återvinnas separat.

Vi kan nu konstatera att energikostnaderna inte heller för 2024 blev så stora som befarat och de allmänna kostnadsökningarna (inflationen) och räntorna verkar nu också stabiliserats. Detta gör att styrelsen beslutat att inte höja avgifterna för 2025 utan kan ligga kvar på den förhållandevis låga nivån.

<u>Ställda panter</u>	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	36.698.000:-	36.698.000:-
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

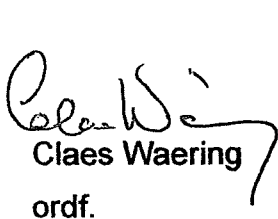
Bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper:

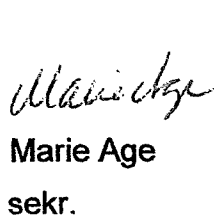
Avskrivningar på byggnaden motsvarar ca. 0,5 % av bokfört byggnadsvärde år 2001 då beslut togs om avskrivning enligt plan.

	2024-12-31	2023-12-31
Anskaffningskostnad	39.249.707:-	39.249.707:-
Till o ombyggnad 02	959.750:-	959.750:-
Ackumulerade avskrivningar	13.711.282:-	13.526.282:-
Bokfört värde	26.498.175:-	26.683.175:-

Sigtuna 2025-03-01


Claes Waering
ordf.

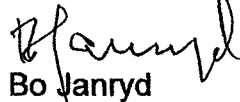

Leif Björling


Marie Age
sekr.


Jan Ivan Åkerlund

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits 2025-03-31


Bo Janryd

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen *Läroboken Sigtuna*
Org.nr. 716421-0754

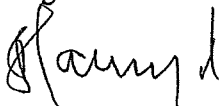
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i *Bostadsrättsföreningen Läroboken* för år 2024. Det är styrelsen, som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar, som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sigtuna den 31 mars 2025



Bo Janryd
Civilekonom

Bokslut Resultaträkning

Sid 1 (av 2)

Brf Läroboken, 716421-0754 (lär)

Utskrifts-ID: 227

Period: 2401-2412

Omfattar verifikat: A:80-92, LA:1754-1766, A:+2

Utskriven: 250324 11:30 av bj

Konto	Benämning	Föregående år 2301-2312 (tkr)	Avvik	Resultat 2401-2412	Ackumulerat 2401-2412
RÖRELSENS INTÄKTER					
Nettoomsättning					
3011	Hyra bostäder	1 534,6	0%	1 527 696,00	1 527 696,00
3013	Hyra p-plats	22,1	20%	26 500,00	26 500,00
3014	Hyra garage	45,4	0%	45 440,00	45 440,00
3015	Hyra garage 1 och 2	25,6	-1%	25 405,00	25 405,00
3016	Övriga intäkter	46,7	-79%	9 653,00	9 653,00
3017	Lgh 1202	10,6	32%	13 900,00	13 900,00
3740	Öresutjämning	0,0	0%	1,00	1,00
Summa nettoomsättning		1 685,0	-2%	1 648 595,00	1 648 595,00
SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER		1 685,0	-2%	1 648 595,00	1 648 595,00
RÖRELSENS KOSTNADER					
BRUTTOVINST					
		1 685,0	-2%	1 648 595,00	1 648 595,00
Övriga externa kostnader					
5100	Fastighetsskötsel, extern	-45,4	47%	-66 770,00	-66 770,00
5110	Serviceavtal	-15,1	5%	-15 772,00	-15 772,00
5120	El	-76,1	-1%	-75 167,19	-75 167,19
5125	Elvärme	-90,0	-5%	-85 591,19	-85 591,19
5130	Värme	-96,8	17%	-113 264,00	-113 264,00
5140	Vatten och avlopp	-86,2	3%	-89 144,00	-89 144,00
5161	Städning	-42,4	7%	-45 168,00	-45 168,00
5162	Renhållning, sopor	-57,3	5%	-60 117,00	-60 117,00
5170	Rep/underhåll av fastighet	-71,8	-10%	-64 300,00	-64 300,00
5171	Underhåll mark	-39,7	35%	-53 698,49	-53 698,49
5191	Fastighetsskatt	-51,6	5%	-54 076,00	-54 076,00
5192	Fastighetsförsäkringspremier	-37,7	10%	-41 383,00	-41 383,00
5193	Hissar	-43,6	3%	-45 058,30	-45 058,30
6215	Kabel-TV	-19,9	6%	-21 172,00	-21 172,00
6400	Förvaltningskostnader	-50,6	32%	-66 933,83	-66 933,83
6410	Styrelsearvoden	-5,5	27%	-6 998,00	-6 998,00
6420	Revisionsarvoden	-4,5	18%	-5 300,00	-5 300,00
6500	Kostnad lgh 1202	-2,5	7%	-2 664,00	-2 664,00
6530	Redovisningstjänster	-16,8	19%	-20 000,00	-20 000,00
6570	Bankkostnader	-1,2	28%	-1 604,60	-1 604,60
Summa övriga externa kostnader		-854,7	9%	-934 181,60	-934 181,60
Personalkostnader					
7510	Lagstadgade sociala avgifter	-7,1	33%	-9 520,00	-9 520,00
Summa personalkostnader		-7,1	33%	-9 520,00	-9 520,00
Avskrivningar/nedskrivningar					
7820	Avskriven byggnader och markanl	-185,0	0%	-185 000,00	-185 000,00
Summa avskrivningar/nedskrivningar		-185,0	0%	-185 000,00	-185 000,00
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		-1 046,9	8%	-1 128 701,60	-1 128 701,60
RÖRELSERESULTAT		638,1	-19%	519 893,40	519 893,40
Resultat från finansiella investeringar					
8311	Ränteintäkter	90,4	47%	132 478,20	132 478,20
8323	Räna skattekonto, ej skpl	0,0	-100%	0,00	0,00
8411	Ränta Handelsbanken	-261,1	20%	-314 334,00	-314 334,00
Summa resultat från finansiella investeringar		-170,7	7%	-181 855,80	-181 855,80
RES EFTER FINANSIELLA POSTER		467,5	-28%	338 037,60	338 037,60

Bokslut Resultaträkning

Sid 2 (av 2)

Brf Läroboken, 716421-0754 (lär)

Utskrifts-ID: 227

Konto	Benämning	Föregående år 2301-2312 (tkr)	Avvik	Resultat 2401-2412	Ackumulerat 2401-2412
Bokslutsdispositioner					
8874	Avsättning yttre underhåll	-450,0	-33%	-300 000,00	-300 000,00
Summa bokslutsdispositioner		-450,0	-33%	-300 000,00	-300 000,00
RESULTAT FÖRE SKATT		17,5	118%	38 037,60	38 037,60
ÅRETS RESULTAT		17,5	118%	38 037,60	38 037,60

[Handwritten signature]

Bokslut Balansräkning

Sid 1 (av 1)

Brf Läroboken, 716421-0754 (lär)

Utskrifts-ID: 226

Period: 2401-2412

Omfattar verifikat: A:-65-77, LA:1640-1766, Avsl:1, A:1-92, :1, A:+2

Utskriven: 250324 11:30 av bj

Konto	Benämning	Ingående balans 240101	Ingående balans 240101	Förändring 2401-2412	Utgående balans 241231
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
1110	Byggnader	40 209 457,00	40 209 457,00	0,00	40 209 457,00
1118	Nedskrivning	-4 500 042,00	-4 500 042,00	0,00	-4 500 042,00
1119	Ack avskr på byggnader	-9 026 240,00	-9 026 240,00	-185 000,00	-9 211 240,00
1130	Mark	2 066 000,00	2 066 000,00	0,00	2 066 000,00
Summa materiella anläggningstillgångar		28 749 175,00	28 749 175,00	-185 000,00	28 564 175,00
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 749 175,00	28 749 175,00	-185 000,00	28 564 175,00
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Kortfristiga fordringar					
1610	Kortfr fordr hos anställda	250,00	250,00	0,00	250,00
1630	Avräkn skatter och avgifter	551,00	551,00	0,00	551,00
1790	Övr förutbet kostn/upplup int	72 795,00	72 795,00	-63 798,00	8 997,00
Summa kortfristiga fordringar		73 596,00	73 596,00	-63 798,00	9 798,00
Kassa och bank					
1920	Plusgirokonto	250 954,85	250 954,85	116 647,80	367 602,65
1931	SHB Specialinlåningskonto	3 921 350,09	3 921 350,09	-1 168 820,00	2 752 530,09
1932	SBAB 92533153761	0,00	0,00	548 103,87	548 103,87
1933	SBAB Placering 92533944629	0,00	0,00	507 889,34	507 889,34
1934	SBAB Placering 92535149508	0,00	0,00	403 909,99	403 909,99
Summa kassa och bank		4 172 304,94	4 172 304,94	407 731,00	4 580 035,94
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 245 900,94	4 245 900,94	343 933,00	4 589 833,94
SUMMA TILLGÅNGAR		32 995 075,94	32 995 075,94	158 933,00	33 154 008,94
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL					
2083	Inbetalda insatser	-19 369 351,00	-19 369 351,00	0,00	-19 369 351,00
2098	Vinst/förlust föregående år	-1 526 262,69	-1 526 262,69	-17 479,46	-1 543 742,15
2099	Årets resultat	-17 479,46	-17 479,46	-20 558,14	-38 037,60
SUMMA EGET KAPITAL		-20 913 093,15	-20 913 093,15	-38 037,60	-20 951 130,75
Avsättningar					
2281	Avsättning fastighetsunderhåll	-1 726 209,95	-1 726 209,95	-187 761,00	-1 913 970,95
Summa avsättningar		-1 726 209,95	-1 726 209,95	-187 761,00	-1 913 970,95
Långfristiga skulder					
2351	Lån Handelsbanken, 542911	-10 000 000,00	-10 000 000,00	0,00	-10 000 000,00
Summa långfristiga skulder		-10 000 000,00	-10 000 000,00	0,00	-10 000 000,00
Kortfristiga skulder					
2440	Leverantörsskulder	-46 401,84	-46 401,84	-46 032,40	-92 434,24
2510	Skatteskulder	19,00	19,00	-2,00	17,00
2710	Personalskatt	-21 338,00	-21 338,00	-7 012,00	-28 350,00
2730	Upplupna arbetsgivaravgifter	-7 134,00	-7 134,00	-2 386,00	-9 520,00
2910	Upplupna löner	-52 164,00	-52 164,00	-17 064,00	-69 228,00
2990	Övr uppl kostn/förutbet int	-228 754,00	-228 754,00	139 362,00	-89 392,00
Summa kortfristiga skulder		-355 772,84	-355 772,84	66 865,60	-288 907,24
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		-32 995 075,94	-32 995 075,94	-158 933,00	-33 154 008,94

Brf Läroboken

Finansieringsanalys

2025-02-27

	Budget-20	Utfall-20	Budget-21	Utfall-21	Budget-22	Utfall-22	Budget-23	Utfall-23	Budget-24	Utfall-24	Budget-25
	oförändrad avgift-2020		oförändrad avgift-2021		oförändrad avgift-2022		Ny avgift höjning 15%		oförändrad avgift-2024		oförändrad avgift-2025
Intäkter											
Årsavgifter	1359,8	1359,8	1359,8	1328,8	1328,8	1326,5	1528,1	1534,6	1528,1	1527,7	1528,1
Garage o P-platser				31,7	31,7	33	72,5	67,5	72,5	71,9	70,0
El platser	0,0	0,6	12,0	11,4	13,2	19,8	22,0	25,6	23,0	25,4	21,6
Finansiella intäkter								90,4	130,0	132,5	92,0
övriga intäkter	3,0	6,2	2,0	0,9	2,0	12,9	2,0	46,7	2,0	9,7	2,0
Lgh. 1202	10,0	5,6	25,0	32,8	10,0	13,8	10,0	10,6	10,0	13,9	10,0
S:a intäkter	1372,8	1372,2	1398,8	1405,6	1385,7	1406,0	1634,6	1775,4	1765,6	1781,1	1723,7
Kostnader											
Fastighetsskatt	52,0	46,8	50,0	51,3	54,0	49,6	60,0	51,6	60,0	54,1	60,0
Avskrivning på byggnad*	* 185	185,0	* 185	185,0	185,0	185,0	185,0	185,0	185,0	185,0	185,0
Räntor	200	162,9	175	158,8	174,5	165,5	200	261,1	350,0	314,3	340,0
Drift											
Fjärrvärme	100,0	48,2	65,0	71,1	65,0	81,0	85,0	96,8	107,0	113,3	130,0
El värme	95,0	69,6	95,0	111,6	110,0	112,5	180,0	90,0	120,0	85,6	100,0
El	65,0	50,5	60,0	91,6	65,0	128,8	160,0	76,2	110,0	75,2	90,0
Vatten	65,0	70,5	70,0	82,3	70,0	78,5	85,0	86,2	100,0	89,1	100,0
Sopor	40,0	42,0	45,0	50,4	48,0	48,5	54,0	57,3	70,0	60,1	65,0
Ekonomi.förv.	60,0	71,0	85,0	69,1	85,0	82,3	85,0	68,6	85,0	88,4	90,0
Teknisk.förv.	100,0	100,3	110,0	106,1	110,0	117,8	120,0	117,9	120,0	125,1	120,0
Arvode.styrelse	5,0	3,5	5,0	5,1	5,0	5,5	5,5	5,5	5,5	7,0	5,5
Arvode revisorer	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	5,3	5,3
Soc.avgifter	20,0	10,4	20,0	8,7	20,0	10,6	15,0	7,1	15,0	9,5	10,0
Kabel TV	18,0	17,5	19,0	17,5	19,0	18,0	20,0	19,9	22,0	21,2	22,0
Försäkring	33,8	33,8	35,0	33,0	34,9	34,7	40,0	37,7	40,0	41,4	45,0
Löpande u.håll	90,0	88,2	90,0	73,3	92,0	81,0	92,0	87,8	92,0	112,0	100,0
Oförutsett.	10,0	4,4	10,0	0,0	10,0	0,0	10,0	12,5	12,0	0,0	12,0
Trädgård	30,0	22,1	30,0	29,0	38,0	26,5	40,0	39,7	40,0	53,7	50,0
Lgh. 1202	7,0	3,0	7,0	4,2	7,0	3,0	7,0	2,5	7,0	2,7	7,0
Summa drift.	743,3	639,5	750,5	757,5	783,4	833,2	1003,0	810,2	950,0	889,6	951,8
Fonder											
Yttre rep.fond*	185*	300,0	200*	300,0	185,0	250,0	185,0	450,0	185,0	300,0	185,0
S:a kostnader	995,3	849,2	975,5	967,6	1011,9	1048,3	1263,0	1122,9	1360,0	1258,0	1351,8
Amortering	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Likviditetsresultat/Sparat	377,5	523,0	423,3	438,0	373,8	357,7	371,6	652,5	405,6	523,1	371,9
Resultaträkning		38,0		-47,0	3,8	-77,3	1,6	17,5	35,6	38,1	1,9

* = medräknas inte som en kostnad i likviditetsresultatet men kommer att belasta resultaträkningen i bokslutet.

Underhållsplan Brf Läroboken 2014-2030

Åtgärd	Beräknad kostnad	Tidsplan	Tagen kostnad
Uppgradering av UC för värme, ventilation	0	2014	1191500
Underhåll trapphus, hissar ny boulebana	0	2017-2018	48200
Kollektiv el ombyggnad engångskostnad	-150000	2026	
Fiberanslutning		2019	43750
Underhåll tvättstugor	-400000	2025	6900
Utbyte motorvärmarruttag med laddmöjlighet	0	2020	136730
Vattenavrinning underhåll	0	2022	69063
Dränering o underhåll av grund o suterängvån.	-500000	2028	
Trädgallring	-25000	2026	6375
Fasad underhåll/målning	-1000000	2025-2030	
Avloppsspölning	-35000	2026	30500
Rengöring av ventilationskanaler o OVK	-50000	2027	43875
Målning garage o portar	0	2024	67500
Takunderhåll	0	2022	456375
Hissrenovering	-1250000	2027	
Kodlås till portarna	0	2021	16200
Takrep ventstos, skyddsräcke	0	2021	22800
Fönsterlister	0	2021	9500
Summa kostnader	-3410000		2149268
Underhållsfond	1 913 970	2024-12-31	
Planerad avsättning 6x185000	1 110 000	2025/2030	
Underskott balaseras med föreningskassan	-386030		

Sigtuna i Feb. 2025 

Nyckeltal brf Läroboken 2024-25

org.nr 716421-0754

Sigtuna 2025.03.11

Skuldsättning / m2 bostadrättsyta	3174m2	3 150 kr
Skuldsättning / m2 total yta	3964m2	2 523 kr
Sparande kr / m2 total yta /kr år	3964m2	134kr/530tkr
Energikostnad el,värme,vatten /m2 total yta	3964m2	92 kr
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta	3174m2	481 tkr
Räntekänslighet		6,20%
Årsavgifter i % av övriga intäkter		91%

Upptagna lån 2024-12-31

	Belopp	Ränta	FF-dag	löp tid
Stadshypotek	3 000 000 kr	1,39%	2025-04-30	5år
Stadshypotek	2 000 000 kr	4,04%	2026-04-30	3år
Stadshypotek	2 000 000 kr	rörligt	2022-04-30	3mån
Stadshypotek	1 000 000 kr	3,74%	2027-04-30	3år
Stadshypotek	1 000 000 kr	3,71%	2029-04-30	5år
Stadshypotek	1 000 000 kr	3,73%	2032-04-30	8år
Totala långfristiga lån	10 000 000 kr			