



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Tabulatorn



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tabulatorn med säte i Stockholm org.nr. 769628-9789 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta förening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kontot 1	2014-10-27	1958
Tabulatorn 3	2014-10-27	1958

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-27.

Antal	Benämning	Total yta m ²
47	garageplatser	0
91	p-platser	0
6	lokaler (hyresrätt)	325
166	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 223
13	lägenheter (hyresrätt)	1 037
1	förråd	10
Totalt 324 objekt		14 595

Föreningens lägenheter fördelas på: 90 st 3 rok, 89 st 4 rok.

Föreningen disponerar marken via tomträttsavtal nästa omförhandlig av avtalet är 2028

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Frida Annell	Ordförande	2023-05-17	
Kristian Lager	Ledamot	2024-04-29	
Emma Nordström	Ledamot	2023-05-17	2024-04-29
Franz Ung	Ledamot	2023-05-17	2024-04-29
David Bradka	Ledamot	2021-09-10	
Sravan Kumar Madina	Ledamot	2023-05-17	
Erik Rosenius	Ledamot	2023-05-17	
Malin Olofson	Ledamot	2023-05-17	
Magnus Linde	Suppleant	2024-04-29	
Erika Bekkewold	Suppleant	2024-04-29	
Kirill Zhiganov	Suppleant	2023-05-17	2024-04-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sravan Kumar Madina, Malin Olofson, Erik Rosenius, Erika Bekkewold och Magnus Linde.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Auktoriserad revisorer har varit: Ronja Persson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Parameter Revision AB.

Valberedning har varit: Yvonne Hellström och Peter Norrman , vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-17. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 20 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senast stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-27.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 1988 Renoverades balkongerna
- 2009-2010 Byttes vatten och avloppsstammarna och alla badrum renoverades
- 2010 Moderniserades de elektriska installationerna
- 2010 Byttes de yttre fönsterbågarna till metall och fönsterkarmarna kläddes utvändigt i plåt
- 2011 Renoverades yttertak
- 2012 Tvättades plåtfasaderna
- 2016 Byggdes tvättstugor
- 2016 Installerades nya elektroniska lås till samtliga entréer
- 2018 Renoverades samtliga tak
- 2019 Gjordes en större översyn av värmesystemet
- 2019 Utfördes en OVK-besiktning (godkänd)
- 2020 Byte av sidodörrar till samtliga fastigheter
- 2020 Utfördes radonmätning (godkänd) samt en energideklARATION
- 2020 Införskaffades nya sittmöbler utomhus samt en rabatt anlades utanför Hågsjögränd 2
- 2021 Visst måleriarbete har utförts i trapphusen
- 2021 Fönster i entréplan har renoverats
- 2021 Fasadvätt
- 2022 Installerat moluk för matavfall
- 2022-2023 Installerat ny värmeväxlare inkl sensorer i vissa lägenheter
- 2024 Renoverat garageportar
- 2024 Visst måleriarbete har utförts i trapphusen
- 2024 Utfördes en OVK-besiktning (godkänd)
- 2024 Bytt belysning i trapphusen som nu inkluderar nödbelysning
- 2024 Installerat ny hissmotor på Multrågatan 25

Avtal med leverantörer för förvaltning

Ekonomisk förvaltning	HSB from 1/1-2022
Teknisk förvaltning	Cemi förvaltning AB
Mark och trädgård	Cemi förvaltning AB
Jour	Drifitia
Tvättstugor	Söderkyl
Städning	Städboys
Ventilation och undercentral	PLW
Hissar	Hissen AB och Kiwa
TV	Tele 2
Bredband	Ownit
Sophantering	Stockholms vatten
Snöröjning	Svensk Markservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Utfört OVK besiktning med godkänt resultat.
- Renoverat och målat om majoriteten av garageportarna.
- Vi har satt upp brytskydd på dörrar som saknade det för att minska skadegörelse.
- Föreningen har förhandlat om ett utav sina lån. Räntan höjdes från 0,96% till 3,70%.
- Vi har målat om i trapphusen där det fanns behov samt gångarna utanför tvättstugorna.
- Bytt belysning i trapphusen för att nödbelysningen ska fungera vid strömavbrott.
- Bytt hissmotor på Multrågatan 25.
- Genomgång av underhållsbehov av hyreslägenheterna har skett.

- Föreningen hade 10 år jubileum vilket vi firade med en sommarfest på gården. Likt tidigare år har vi två städdagar per år samt en decembertillställning där julgranen tänds.
- Vi har skapat rutiner där styrelsen har ronderingar för att komplettera de som fastighetsskötaren gör. Detta för att skapa oss en bättre bild av vad som sker i husen samt behov som finns.
- Vi har påbörjat ett djupare arbete med att se till att olovliga andrahandsuthyrningar upptäcks och rättelse kan ske.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Undersökning av underhållsbehov av hyreslägenheterna har skett och sammanställning pågår. Vi kommer begära in offerter så fort sammanställningen är klar.

Vi kommer att se över vår underhållsplan för att få en bättre överblick över kostnaden för olika renoveringar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 262 och under året har det tillkommit 14 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 263.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	145	18	99	166	0
Skuldsättning, kr/kvm	13 197	13 285	13 342	13 714	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 556	14 653	14 729	14 881	0
Räntekänslighet, %	15	18	20	20	0
Energikostnad, kr/kvm	188	184	196	183	0
Årsavgifter, kr/kvm	986	793	751	743	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	76	74	74	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 110	950	911	907	0
Nettoomsättning, tkr	16 184	13 693	13 255	13 288	12 298
Resultat efter finansiella poster, tkr	-6 589	-8 028	-2 665	-2 019	-2 002
Soliditet, %	52	53	53	53	52

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

Nya Nyckeltal från år 2021 därav saknas fullständig information för år 2020.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2020 har inte beräknats, därav 0.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2020 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2020 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningar och räntekostnader .

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 381 756 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 145kr/m2.

Styrelsen anser därmed att årets förlust påverkar inteföreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	249 785 494	0	0	249 785 494
Upplåtelseavgifter, kr	944 623	0	0	944 623
Underhållsfond, kr	5 842 102	0	565 434	6 407 536
S:a bundet eget kapital, kr	256 572 219	0	565 434	257 137 653
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-29 416 182	-8 027 630	-565 434	-38 009 247
Årets resultat, kr	-8 027 630	8 027 630	-6 569 884	-6 569 885
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-37 443 812	0	-7 135 318	-44 579 132
S:a eget kapital, kr	219 128 407	0	-6 569 884	212 558 521

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 565 434 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-38 009 247
Årets resultat, kr	-6 569 885
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-44 579 132

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-565 434
Balanseras i ny räkning, kr	-45 144 566

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	16 184 461	13 692 547
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 374	160 032
Summa Rörelseintäkter		16 194 835	13 852 579
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 838 299	-7 342 120
Övriga externa kostnader	Not 5	-389 505	-303 539
Personalkostnader	Not 6	-344 817	-689 795
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-8 267 663	-8 235 600
Summa Rörelsekostnader		-16 840 284	-16 571 054
Rörelseresultat		-645 449	-2 718 475
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	113 193	31 125
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-6 037 629	-5 340 280
Summa Finansiella poster		-5 924 436	-5 309 155
Resultat efter finansiella poster		-6 569 885	-8 027 630
Resultat före skatt		-6 569 885	-8 027 630
Årets resultat		-6 569 885	-8 027 630

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	399 467 117	407 231 423
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		399 467 117	407 231 423
Summa Anläggningstillgångar		399 467 117	407 231 423

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	Not 11	65 457	100 304
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 214 265	5 635 418
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	660 978	330 571
Summa Kortfristiga fordringar		4 940 700	6 066 294
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		2 000 000	1 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		2 000 000	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 046 951	2 016 406
Summa Kassa och bank		2 046 951	2 016 406
Summa Omsättningstillgångar		8 987 651	9 082 700
Summa Tillgångar		408 454 769	416 314 123

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	250 730 117	250 730 117
Fond för yttre underhåll	6 407 536	5 842 102
Summa Bundet eget kapital	257 137 653	256 572 219
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-38 009 247	-29 416 182
Årets resultat	-6 569 885	-8 027 630
Summa Ansamlad förlust	-44 579 132	-37 443 813
Summa Eget kapital	212 558 521	219 128 406

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	99 355 000	142 798 500
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		99 355 000	142 798 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		93 119 500	50 946 000
Leverantörsskulder		753 183	531 996
Skatteskulder		729 441	709 572
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	117 042	87 757
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 822 081	2 111 892
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		96 541 247	54 387 217
Summa Skulder		195 896 247	197 185 717
Summa Eget kapital och skulder		408 454 769	416 314 123



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-645 449	-2 718 475
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	8 267 663	8 235 600
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	8 267 663	8 235 600
Erhållen ränta	70 076	20 333
Erlagd ränta	-6 030 182	-5 285 263
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 662 108	252 195
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-253 435	143 608
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-26 916	-87 254
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-280 352	56 355
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 381 756	308 549
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-503 357	-166 740
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-503 357	-166 740
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	1 665 929
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 270 000	-837 500
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	-566 748
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 270 000	261 681
Årets kassaflöde	-391 601	403 490
Likvida medel vid årets början	8 651 525	8 248 035
Likvida medel vid årets slut	8 259 925	8 651 525

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	12 844 608	10 487 230
	Hyror bostäder	1 743 195	1 556 374
	Hyror lokaler	523 092	503 592
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 481 118	950 616
	Bredbandsabonemang och IP telefoni	197 208	196 496
	Övriga primära intäkter	99 822	91 322
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	16 889 043	13 785 630
	Avgiftsbortfall	0	-57 887
	Hyresbortfall	-704 582	-35 196
	Avsatt till inre fond	0	0
	<i>Summa</i>	-704 582	-93 083
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	16 184 461	13 692 547
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	5 636	0
	Övriga sekundära intäkter	4 738	160 032
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	10 374	160 032
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-995 430	-833 343
	Snö och halk-bekämpning	-279 423	-306 631
	Reparationer	-1 240 383	-1 398 361
	Planerat underhåll	-418 483	-61 485
	Försäkringsskador	-16 746	-42 503
	El	-801 465	-787 093
	Uppvärmning	-1 395 579	-1 268 945
	Vatten	-549 928	-631 093
	Sophämtning	-180 168	-157 830
	Fastighetsförsäkring	-270 636	-245 310
	Kabel-TV och bredband	-276 482	-280 450
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-368 390	-361 051
	Förvaltningsavtalskostnader	-175 306	-186 926
	Tomträttsavgäld	-781 100	-781 100
	Övriga driftkostnader	-88 780	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 838 299	-7 342 120

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	10 046	-6 957
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-38 672	-24 535
	Administrationskostnader	-152 095	-70 457
	Extern revision	-65 156	-46 408
	Medlemsavgifter	-7 383	-7 447
	Föreningsverksamhet	-22 744	-14 317
	Övriga förvaltningskostnader	-113 500	-133 418
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-389 505	-303 539
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-262 498	-524 998
	Sociala avgifter	-82 319	-164 797
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-344 817	-689 795
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-8 267 663	-8 235 600
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-8 267 663	-8 235 600
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 663	3 406
	Ränteintäkter placeringar	110 728	10 792
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	-198	16 927
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	113 193	31 125
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-6 015 321	-4 233 133
	Övriga räntekostnader	-22 308	-1 107 147
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-6 037 629	-5 340 280

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	446 201 685	446 034 945
	Årets investeringar	503 357	166 740
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	446 705 042	446 201 685
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-38 970 262	-30 734 662
	Årets avskrivningar	-8 267 663	-8 235 600
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-47 237 925	-38 970 262
	Utgående redovisat värde	399 467 117	407 231 423
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	166 000 000	166 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 400 000	5 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	99 000 000	99 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 262 000	2 262 000
	Summa	272 662 000	272 662 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	213 250 000	213 250 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	213 250 000	213 250 000
Not 11	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	65 457	100 304
	Summa Kundfordringar	65 457	100 304
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 212 973	5 635 119
	Övriga fordringar	1 292	299
	Summa Övriga fordringar	4 214 265	5 635 418
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	53 909	10 792
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	607 068	319 779
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	660 978	330 571

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	4,39%	2026-06-28	50 279 000	0
SEB	2,96%	2025-04-28	43 743 500	670 000
SEB	3,7%	2027-04-28	49 676 000	600 000
SBAB	2,27%	2025-04-16	48 776 000	0
			192 474 500	1 270 000

Långfristig del	99 355 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	600 000
Lån som ska konverteras inom ett år	92 519 500
Kortfristig del	93 119 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 270 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 080 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,35%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	84 630	59 370
Momsskuld	13 430	20 368
Källskatt	0	0
Inre fond	0	0
Övriga kortfristiga skulder	18 982	8 019
<i>Summa Övriga skulder</i>	117 042	87 757

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 192 507	1 221 145
Övriga förutbetalda intäkter	544 699	468 340
Upplupna räntekostnader	84 876	77 429
Övriga upplupna kostnader	0	344 978
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 822 081	2 111 892

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Frida Annell
Ordförande/ledamot

Kristian Lager
Ledamot

David Brådka
Ledamot

Sravan Kumar Madina
Ledamot

Erik Rosenius
Ledamot

Malin Olofson
Ledamot

Ronja Persson
Aktoriserad Revisor
Parameter Revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tabulatorn
Org.nr. 769628-9789

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tabulatorn 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.

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 revisionssed i Sverige och har i övrigt 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Parameter
REVISION

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 Brf Tabulatorn för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt 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 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

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 vinst eller förlust, 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 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 vi 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 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ronja Persson

Auktoriserad revisor

Parameter
REVISION

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Tabulatorn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FRIDA ANNELL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 07:29:04



DAVID BRÁDKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 10:09:12



KRISTIAN LAGER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 17:52:11



SRAVAN KUMAR MADINA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 16:08:01



MALIN OLOFSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 10:02:51



ERIK ROSENIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 14:28:21



RONJA PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 10:04:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Tabulatorn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RONJA PERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 10:05:55



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.