



# Välkommen till årsredovisningen för Brf StudioApt.46

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

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

## Innehåll

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

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-20. Nuvarande stadgar registrerades 2023-12-28 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Sjöråen 24           | 2012    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2012.

Föreningen har 63 bostadsrätter om totalt 2 161 kvm och 4 lokaler om 769 kvm. Byggnadernas totalyta är 2928 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Karin Åberg                    | Ordförande      |
| Alexandra Backström            | Styrelseledamot |
| Jens Rickard Lindgren          | Styrelseledamot |
| Mats Olsen                     | Styrelseledamot |
| Peo Eneroth                    | Styrelseledamot |
| William Alexander Sakmar Åberg | Styrelseledamot |
| Donna Lena Olsén               | Suppleant       |
| Ella Carin Lilian Bernsfelt    | Suppleant       |
| Marcus Hedberg                 | Suppleant       |

## Valberedning

William Stocks

## Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen

## Revisorer

Nathalie Martio Cömert    Revisor    Baker Tilly (Stockholm)

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27.

Extra föreningsstämma hölls 2024-08-27. Locka fler medlemmar till den tidigare underbemannade styrelse..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som är upprättad av SBC och sträcker sig fram till 2074.

## Avtal med leverantörer

|                                 |                                  |
|---------------------------------|----------------------------------|
| Rör & VVS                       | Antonsen Rör AB                  |
| Ekonomisk & Teknisk Förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Året började med stora ändringar i räntan på våra 3 lån:

Vår största lån (#60) på 29 580 000 kr hade varit på 1.55% sedan 2022 Q1, men 2023-12-31 ändrades den till:

5.426% (2023-12-31 till 2024-01-16) Q1 2024, 17 dagar

5.226% (2024-01-17 till 2024-04-02) Q1 2024

5.218% (2024-04-03 till 2024-07-01) Q2 2024

4.915% (2024-07-02 till 2024-09-30) Q3 2024

4.358% (2024-10-01 till 2024-12-30) Q4 2024

3.752% (2024-12-31 till 2025-03-31) Q1 2025

Vår andra största lån (#87) på 22 185 000kr som var på 1.77% sedan 2022 Q2, 2024-03-30 ändrades till:

5,418% (2024-03-31 till 2024-04-02) Q2 2024

5.218% (2024-04-03 till 2024-07-01) Q3 2024

4,358% (2024-10-01 till 2025-12-30) Q4 2024

3,752% (2024-12-31 till 2025-03-31) Q1 2025

Vår tredje lån (#95) har amorterats ner med 1 055 000kr/år sedan 2022 och sedan Q1 2022 hade varit på 1.64%

Q1 2024 var den 20 338 750kr. Men från 2024-04-03 ändrades den till 5.218%.

I samband med ett nytt lån för innergårdens renovering på 2,3 MSEK, 2024 Q1 ändrade Ålands Lån #95 till Lån #61 med nya villkor där amorteringen sänktes från den tidigare 263 750kr till 90 000kr per kvartal (alltså 173 750 kr mindre).

Det nya lånet på 2 300 000kr amorteras med 11 500kr/år och under Q1 2025 ligger på 3.752%.

Jämförelse:

Under 2023 var räntekostnader 1 208 583kr

Under 2024 var räntekostnader 2 284 004kr

2023s amortering var 1 055 000kr

2024s amortering var 542 375kr

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-04-01 med 15% och 2024-10-01 med 75%.

### Förändringar i avtal

- Den 10 januari 2024 täckte föreningen ett nytt hyreskontrakt med Mathem-Kavalleriet som sträckte fram till september 2027. Snart efter signeringen sålde Mathem det förvärvade dotterbolaget Kavalleriet, som drivit satsningen Mathem Express, till Mathems produktchef Erel Sherman.
- Ombori Apps (som hyrde lilla lokalen) säger upp sin avtal vilket upphörde i slutet av juni 2024.
- I mitten av december 2024 får vi en ny hyresgäst till den lilla lokalen: Solarium Ergoline.

### Övriga uppgifter

- 1 april 2024 börjar innergårdens renoveringsprojekt. 5 st lanterniner "upptäcks" i maj vilket leder till ÄTA\*.
- Den 3 april 2024 upptäcks översvämning från avloppsrör i källarvåningen på plan 2.
- I juni börjar rivningsarbetet och senare uttorkning i källaren för att åtgärda vattenskadan.
- I mitten av juli 2024 stannar innergårdens projektet efter underkänt provtryckning av tätskiktet.
- Den 5 augusti 2024 meddelar Kavalls operations chefen att Kavalleriet AB har gått i konkurs.
- Efter konkurs tar konkursförvaltaren Cirio över lokalen och föreningens tillgång till lokalen nekas. Detta leder till uppehåll av allt renovering av vattenläckan i källaren.
- I mitten av oktober får föreningen nycklarna tillbaka men lokalen lämnas tillbaka i extremt dåligt skick.
- En utredning av föreningens anspråk mot konkursförvaltaren pågår i tingsrätten.

\*\*\*ÄTA är en vedertagen förkortning inom byggbranschen som står för Ändring, tillägg och avgående. Det handlar om åtgärder som beställs eller måste läggas till utanför den ursprungligen avtalade entreprenaden.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 84 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 83 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024        | 2023        | 2022        | 2021        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 5 690 996   | 5 031 619   | 4 961 976   | 4 216 132   |
| Resultat efter fin. poster                         | -2 770 809  | -14 124     | -698 679    | -1 736 679  |
| Soliditet (%)                                      | 63          | 64          | 64          | 64          |
| Yttre fond                                         | 2 168 092   | 1 295 092   | 1 719 820   | 928 245     |
| Taxeringsvärde                                     | 176 800 000 | 176 800 000 | 176 800 000 | 126 400 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 1 460       | 1 078       | -           | -           |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 51,1        | 45,7        | -           | -           |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 34 181      | 33 244      | 33 885      | 34 252      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 25 227      | 24 536      | 24 986      | 25 256      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | -261        | 486         | 467         | 65          |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 115         | 94          | 61          | 63          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 203         | 189         | 168         | 181         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 47          | 38          | 31          | 26          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 365         | 321         | 261         | 270         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,26        | 1,67        | 1,63        | -           |
| Räntekänslighet (%)                                | 23,41       | 30,85       | -           | -           |

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

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

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

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -50 731 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Föreningen höjde månadsavgifterna 2 gånger under 2024: 15% i april för att täcka det nyupptagna lånet, samt ytterligare 75% i oktober för att täcka hyresförlusten från den stora lokalen. Under januari 2025 höjdes avgifterna på nytt med 25% för att täcka de mycket högre räntorna.

Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31  | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31  |
|--------------------------|-------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------|
| Insatser                 | 127 370 000 | -                                            | -                               | 127 370 000 |
| Upplåtelseavgifter       | 25 460 460  | -                                            | -                               | 25 460 460  |
| Fond, yttre<br>underhåll | 1 295 092   | -                                            | 873 000                         | 2 168 092   |
| Balanserat resultat      | -19 834 961 | -14 124                                      | -873 000                        | -20 722 086 |
| Årets resultat           | -14 124     | 14 124                                       | -2 770 809                      | -2 770 809  |
| Eget kapital             | 134 276 466 | 0                                            | -2 770 809                      | 131 505 657 |

Resultatdisposition

|                                                                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:             |                    |
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -19 849 085        |
| Årets resultat                                                     | -2 770 809         |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -873 000           |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-23 492 895</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:          |                    |
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas                            | 393 191            |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>                                     | <b>-23 099 703</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 5 690 996         | 5 031 619         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 488 397           | 58 956            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>6 179 393</b>  | <b>5 090 575</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -3 271 404        | -1 923 813        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -1 537 942        | -492 498          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -149 686          | -68 994           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -1 614 341        | -1 437 634        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-6 573 372</b> | <b>-3 922 940</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-393 979</b>   | <b>1 167 635</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 15 027            | 36 889            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -2 391 857        | -1 218 648        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-2 376 830</b> | <b>-1 181 759</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-2 770 809</b> | <b>-14 124</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-2 770 809</b> | <b>-14 124</b>    |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |             |             |
| Byggnad och mark                             | 12, 18 | 204 285 665 | 204 328 214 |
| Pågående projekt                             |        | 2 772 385   | 631 006     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 207 058 050 | 204 959 220 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 207 058 050 | 204 959 220 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |        |             |             |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 297 338     | 122 970     |
| Övriga fordringar                            | 14     | 670 438     | 1 898 513   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15     | 107 442     | 103 688     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 1 075 218   | 2 125 171   |
| Kassa och bank                               |        |             |             |
| Kassa och bank                               |        | 40 434      | 1 452 129   |
| Summa kassa och bank                         |        | 40 434      | 1 452 129   |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 1 115 651   | 3 577 300   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 208 173 701 | 208 536 519 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 152 830 460        | 152 830 460        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 2 168 092          | 1 295 092          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>154 998 552</b> | <b>154 125 552</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -20 722 086        | -19 834 961        |
| Årets resultat                               |        | -2 770 809         | -14 124            |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-23 492 895</b> | <b>-19 849 086</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>131 505 657</b> | <b>134 276 466</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 2 192 750          | 0                  |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>2 192 750</b>   | <b>0</b>           |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 18     | 71 671 500         | 71 840 000         |
| Leverantörsskulder                           |        | 537 408            | 511 733            |
| Skatteskulder                                |        | 536 000            | 636 107            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 688 352            | 622 773            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 1 042 034          | 649 440            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>74 475 294</b>  | <b>74 260 053</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>208 173 701</b> | <b>208 536 519</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-393 979</b>   | <b>1 167 635</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 1 614 341         | 1 437 634         |
|                                                                                 | <b>1 220 362</b>  | <b>2 605 269</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 15 027            | 36 889            |
| Erlagd ränta                                                                    | -2 398 241        | -1 212 265        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-1 162 851</b> | <b>1 429 893</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -332 741          | 149 143           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 390 124           | -524 387          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-1 105 468</b> | <b>1 054 649</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -3 713 171        | -631 006          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-3 713 171</b> | <b>-631 006</b>   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                   |
| Upptagna lån                                                                    | 23 267 750        | 0                 |
| Amortering av lån                                                               | -21 243 500       | -1 318 750        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>2 024 250</b>  | <b>-1 318 750</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-2 794 389</b> | <b>-895 106</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>3 078 305</b>  | <b>3 973 411</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>283 915</b>    | <b>3 078 305</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf StudioApt.46 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |             |
|---------|-------------|
| Byggnad | 0,69 - 20 % |
|---------|-------------|

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                                                 | 2024             | 2023             |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder                            | 3 152 369        | 2 296 521        |
| Hysesintäkter lokaler, moms                     | 1 934 295        | 2 121 964        |
| Hysesintäkter garage                            | 42 000           | 55 750           |
| Hysesintäkter garage, moms                      | 170 000          | 176 500          |
| Hysesintäkter förråd                            | 9 600            | 9 600            |
| Deb. fastighetsskatt, moms                      | 223 285          | 266 456          |
| Hyses- och avgiftsrabatt                        | 0                | -10 017          |
| Hyses- och avgiftsrabatt, moms                  | 0                | -90 153          |
| Övriga hyresintäkter ej placerbara momspliktiga | 0                | 8 000            |
| El, moms                                        | 13 954           | 32 489           |
| Gemensamhetslokal                               | 9 000            | 0                |
| Övriga intäkter                                 | -300             | 0                |
| Nycklar/lås vidarefakturerering                 | 3 000            | 1 000            |
| Hysesintäkter, övrigt                           | 0                | 2 400            |
| Påminnelseavgift                                | 392              | 0                |
| Pantsättningsavgift                             | 3 438            | 2 625            |
| Överlåtelseavgift                               | 5 732            | 10 399           |
| Administrativ avgift                            | 49               | 0                |
| Andrahandsuthyrning                             | 124 185          | 132 529          |
| Vidarefakturerade kostnader                     | 0                | 3 405            |
| Vidarefakturerade kostnader, moms               | 0                | 12 152           |
| Öres- och kronutjämning                         | -3               | -2               |
| <b>Summa</b>                                    | <b>5 690 996</b> | <b>5 031 619</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                       | 2024           | 2023          |
|-----------------------|----------------|---------------|
| Elstöd                | 0              | 58 956        |
| Övriga intäkter       | 5 150          | 0             |
| Försäkringsersättning | 483 247        | 0             |
| <b>Summa</b>          | <b>488 397</b> | <b>58 956</b> |

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                | 2024           | 2023           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 34 994         | 13 137         |
| Larm och bevakning             | 27 432         | 0              |
| Städning utöver avtal          | 13 765         | 0              |
| Sotning                        | 4 033          | 0              |
| Besiktningar                   | 8 945          | 0              |
| Hissbesiktning                 | 4 494          | 4 264          |
| Brandskydd                     | 37 543         | 28 890         |
| Bevakning                      | 5 212          | 0              |
| Gårdkostnader                  | 719            | 1 219          |
| Gemensamma utrymmen            | 0              | -2 117         |
| Snöröjning/sandning            | 5 129          | 12 270         |
| Serviceavtal                   | 119 764        | 27 304         |
| Mattvätt/Hyrmattor             | 19 437         | 20 193         |
| Fordon                         | 1 055          | 0              |
| Förbrukningsmaterial           | 5 901          | 15 219         |
| <b>Summa</b>                   | <b>288 423</b> | <b>120 378</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2024             | 2023           |
|------------------------------|------------------|----------------|
| Reparationer                 | 18 829           | 0              |
| Husropp utvändigt            | 4 330            | 0              |
| Bostadsrättslägenheter       | 0                | 1 119          |
| Tvättstuga                   | 22 491           | 17 312         |
| Trapphus/port/entr           | 0                | 770            |
| Sophantering/återvinning     | 616              | 0              |
| Dörrar och lås/porttele      | 23 407           | 23 268         |
| VVS                          | 151 772          | 24 049         |
| Värmeanläggning/undercentral | 0                | 47 259         |
| Ventilation                  | 0                | 8 834          |
| Elinstallationer             | 105 172          | 29 024         |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 23 862           | 25 446         |
| Hissar                       | 36 366           | 73 432         |
| Fasader                      | 5 937            | 0              |
| Vattenskada                  | 681 266          | 0              |
| Skador/klotter/skadegörelse  | 0                | 2 176          |
| <b>Summa</b>                 | <b>1 074 048</b> | <b>252 687</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                      | 2024           | 2023     |
|----------------------|----------------|----------|
| Underhåll av byggnad | 125 075        | 0        |
| Lokaler              | 165 961        | 0        |
| VVS                  | 34 644         | 0        |
| Ventilation          | 67 511         | 0        |
| <b>Summa</b>         | <b>393 191</b> | <b>0</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El                      | 337 047          | 275 181          |
| Uppvärmning             | 594 276          | 554 621          |
| Vatten                  | 138 761          | 111 526          |
| Sophämtning/renhållning | 116 159          | 91 844           |
| Grovsopor               | 3 032            | 0                |
| <b>Summa</b>            | <b>1 189 276</b> | <b>1 033 172</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 62 298         | 57 949         |
| Kabel-TV               | 96 156         | 91 520         |
| Bredband               | 119            | 0              |
| Fastighetsskatt        | 268 000        | 368 107        |
| Korr. fastighetsskatt  | -100 107       | 0              |
| <b>Summa</b>           | <b>326 466</b> | <b>517 576</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024             | 2023           |
|---------------------------------|------------------|----------------|
| Kreditupplysning                | 1 827            | 1 645          |
| Tele- och datakommunikation     | 1 683            | 7 529          |
| Juridiska åtgärder              | 140 135          | 44 439         |
| Inkassokostnader                | 11 313           | 6 897          |
| Befarade förluster              | 708 216          | 0              |
| Revisionsarvoden extern revisor | 27 500           | 12 481         |
| Styrelseomkostnader             | 0                | 2 305          |
| Fritids och trivselkostnader    | 560              | 906            |
| Föreningskostnader              | 11 520           | 7 204          |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 343 028          | 306 744        |
| Överlåtelsekostnad              | 7 553            | 9 191          |
| Pantsättningskostnad            | 4 011            | 2 625          |
| Övriga förvaltningsarvoden      | 14 154           | 3 892          |
| Administration                  | 47 718           | 13 948         |
| Konsultkostnader                | 218 724          | 72 693         |
| <b>Summa</b>                    | <b>1 537 942</b> | <b>492 498</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2024           | 2023          |
|---------------------|----------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 113 899        | 52 500        |
| Arbetsgivaravgifter | 35 787         | 16 494        |
| <b>Summa</b>        | <b>149 686</b> | <b>68 994</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2024             | 2023             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 2 374 795        | 1 214 178        |
| Dröjsmålsränta                     | 16 703           | 875              |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 0                | 3 404            |
| Övriga räntekostnader              | 359              | 191              |
| <b>Summa</b>                       | <b>2 391 857</b> | <b>1 218 648</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 224 347 357        | 224 347 357        |
| Årets inköp                                   | 1 571 792          | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>225 919 148</b> | <b>224 347 357</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -20 019 143        | -18 581 509        |
| Årets avskrivning                             | -1 614 341         | -1 437 634         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-21 633 484</b> | <b>-20 019 143</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>204 285 665</b> | <b>204 328 214</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>95 238 878</i>  | <i>95 238 878</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 87 400 000         | 87 400 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 89 400 000         | 89 400 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>176 800 000</b> | <b>176 800 000</b> |

## NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

|                          | 2024-12-31       | 2023-12-31     |
|--------------------------|------------------|----------------|
| Vid årets början         | 631 006          | 0              |
| Anskaffningar under året | 2 141 379        | 631 006        |
| Färdigställt under året  | -631 006         | 0              |
| <b>Vid årets slut</b>    | <b>2 141 379</b> | <b>631 006</b> |

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                        | 2024-12-31     | 2023-12-31       |
|----------------------------------------|----------------|------------------|
| Skattekonto                            | 373 090        | 272 337          |
| Momsavräkning                          | 53 178         | 0                |
| Fordringar samfällighet/kreditfakturor | 688            | 0                |
| Transaktionskonto                      | 239 933        | 559 822          |
| Borgo räntekonto                       | 3 549          | 1 066 353        |
| <b>Summa</b>                           | <b>670 438</b> | <b>1 898 513</b> |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader   | 19 131         | 16 688         |
| Förutbet försäkr premier | 64 711         | 62 298         |
| Förutbet kabel-TV        | 23 481         | 24 356         |
| Förutbet bredband        | 119            | 0              |
| Upplupna intäkter        | 0              | 346            |
| <b>Summa</b>             | <b>107 442</b> | <b>103 688</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Ålandsbanken          | 2025-03-31               | 3,75 %                  | 19 805 000          | 20 075 000          |
| Ålandsbanken          | 2025-03-31               | 3,75 %                  | 29 580 000          | 29 580 000          |
| Ålandsbanken          | 2025-03-31               | 3,75 %                  | 22 185 000          | 22 185 000          |
| Ålandsbanken          | 2025-03-31               | 3,75 %                  | 2 294 250           |                     |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>73 864 250</b>   | <b>71 840 000</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 71 671 500          | 71 840 000          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 68 531 750 kr.

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

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2024-12-31       | 2023-12-31     |
|----------------------------------|------------------|----------------|
| Upplupna kostnader               | 506              | 0              |
| Uppl kostn el                    | 37 247           | 48 980         |
| Uppl kostnad Värme               | 78 716           | 88 681         |
| Uppl kostn räntor                | 0                | 6 384          |
| Uppl kostn vatten                | 21 057           | 16 866         |
| Uppl kostnad Sophämtning         | 29 040           | 23 686         |
| Uppl kostnad arvoden             | 114 600          | 701            |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 36 007           | 220            |
| Förutbet hyror/avgifter          | 724 861          | 463 922        |
| <b>Summa</b>                     | <b>1 042 034</b> | <b>649 440</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckning | 102 000 000 | 102 000 000 |

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Sedan årsskiftet ligger c:a 74 MSEK med STIBOR 3M(månader) +120bp hos Ålandsbanken. Under Q1 2025 var räntan **3,52%**. Nuvarande räntebetalningar ligger runt 900 KSEK / kvartal. Styrelsen var tvungna att höja månadsavgiften med 25% från 1:a januari och ska ser över om det är lämpligt att binda delar av lånet på 1 eller 2 år vilket är de löptider som föreningen fått offererade av Ålandsbanken.

## Underskrifter

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

80

---

Alexandra Backström  
Styrelseledamot

---

Jens Rickard Lindgren  
Styrelseledamot

---

Karin Åberg  
Ordförande

---

Mats Olsen  
Styrelseledamot

---

Peo Eneroth  
Styrelseledamot

---

William Alexander Sakmar Åberg  
Styrelseledamot

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

---

Nathalie Martio Cömert  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

11.06.2025 16:19

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 10.06.2025 14:21

**DOCUMENT ID:**

SygdBQirXxx

**ENVELOPE ID:**

SJZDB7sBmel-SygdBQirXxx

**DOCUMENT NAME:**

Brf StudioApt.46, 769619-1613 - Årsredovisning 2024.pdf

21 pages

**SHA-512:**

231845f0072e824ff9211286bffb91b7e95bec461ff63aba  
50f0003eec83bf14bbf1f0d4f9db05d2517da8862be8056  
2864a4a09ca5b0b0ac22d1d3cd579296d

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# 🕒 Activity log

| RECIPIENT                                                           | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. ALEXANDRA BACKSTRÖM<br>apanalex@gmail.com                        |  Signed<br>Authenticated   | 10.06.2025 19:19<br>10.06.2025 19:18 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 138.84.45.127  |
| 2. Jens Rickard Lindgren<br>jens.72.lindgren@gmail.com              |  Signed<br>Authenticated   | 10.06.2025 21:25<br>10.06.2025 21:24 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 13.48.36.215   |
| 3. Karin Åberg<br>karinaaberg@gmail.com                             |  Signed<br>Authenticated   | 10.06.2025 21:27<br>10.06.2025 21:24 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.249.73.149  |
| 4. William Alexander Sakmar Åberg<br>willsakmar@gmail.com           |  Signed<br>Authenticated   | 10.06.2025 21:30<br>10.06.2025 21:29 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 92.34.1.162    |
| 5. PEO ENEROTH<br>peo.eneroth@gmail.com                             |  Signed<br>Authenticated   | 10.06.2025 21:31<br>10.06.2025 21:29 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.100.200.36 |
| 6. Mats Olsen<br>matsolsen2011@hotmail.com                          |  Signed<br>Authenticated | 11.06.2025 08:09<br>11.06.2025 08:08 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 84.19.145.194  |
| 7. NATHALIE MARTIO CÖMERT<br>nathalie.martio@bakertillystockholm.se |  Signed<br>Authenticated | 11.06.2025 16:19<br>11.06.2025 16:18 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 135.225.52.139 |

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Studio Apt.46**

Org.nr 769619-1613

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Studio Apt.46 för räkenskapsåret 2024.

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

**Revisorns ansvar**

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### **Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Studio Apt.46 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

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

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

### **Styrelsens ansvar**

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

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

### **Revisorns ansvar**

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

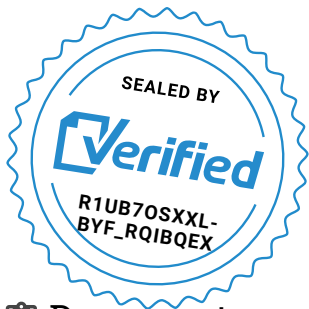
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Stockholm, datum enligt digital signatur

Nathalie Martio Cömert  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

11.06.2025 16:16

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 10.06.2025 14:21

**DOCUMENT ID:**

Byf\_rQiBQex

**ENVELOPE ID:**

r1uB7oSXXl-Byf\_rQiBQex

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse 2024 Studio Apt.pdf

4 pages

**SHA-512:**

3083859363b6c7c75c121706ed26da2dad08cb7c40b6a  
c0bcc2a7afc410ced7693febadba708e7a4ec97d5f0d3a2  
98663f2cd83aa0a93b98ade0f7a15164fe35

## Activity log

| RECIPIENT                                  | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS            |
|--------------------------------------------|---------------|------------------|--------|--------------------|
| 1. NATHALIE MARTIO CÖM<br>ERT              | Signed        | 11.06.2025 16:16 | eID    | Swedish BankID     |
| nathalie.martio@bakertilly<br>stockholm.se | Authenticated | 11.06.2025 16:16 | Low    | IP: 135.225.52.139 |

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

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

 Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed