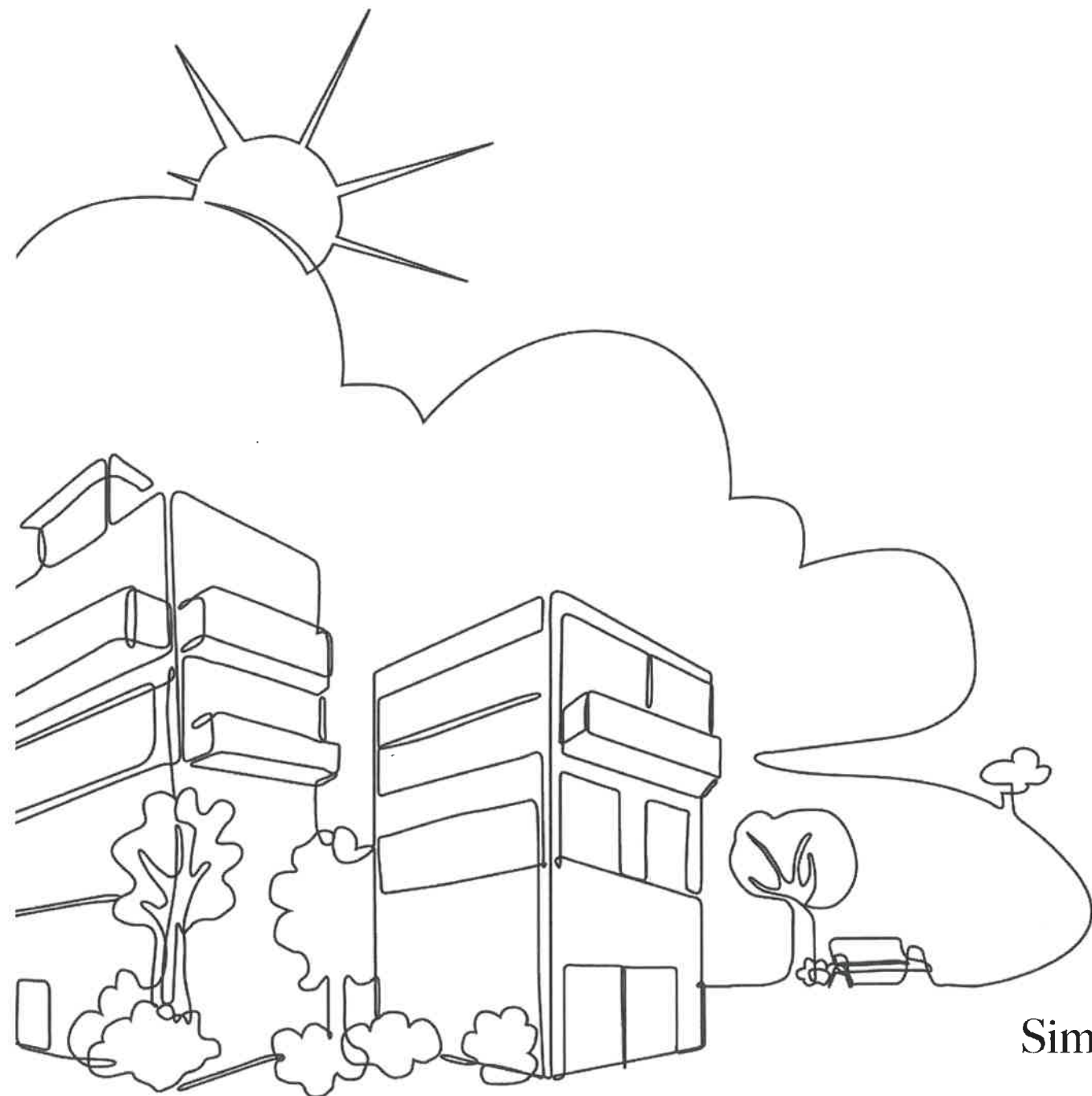


Årsredovisning 2024

Brf Bokbindarvägen 78

769618-9047



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Bokbindarvägen 78

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1.
Resultaträkning	s. 1.
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1.
Giltighet	s. 1.
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

4

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 2008-06-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-10-19 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-07 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
Assuransen 2	-	-

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa genom Leif Bolander & Co AB.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2010

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 1 450 kvm och 1 lokal om 6 kvm.

Styrelsens sammansättning

Simon Jedvik	Ordförande
Viktoria Falk	Styrelsesuppleant
Tomas Johansson	Styrelsesuppleant
Claes Olof Norelöv	Styrelseledamot
Hilda Dahlberg	Styrelseledamot
Susanne Hällback	Styrelseledamot
Victor Hagberg	Styrelseledamot

Valberedning

Johan Bergström
Anna Wettergren

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening



Revisorer

Mats Lehtipalo Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2024** • Byte av undercentral
- 2023** • Installation av avgasare och magnetfilter till värmesystemet
- 2022** • OVK samt rensning av ventilationskanaler
- 2021** • Installation av sex stycken laddstationer för elbil. Nya cykelställ
- 2020** • Markarbeten
- 2019** • Fasadbesiktning har gjorts för att få rapport om fasadernas status samt beslutsunderlag för senare fasadåtgärder
I cykelkällaren har kabelrör för ledning mellan temperaturgivare och undercentral monterats
Proposition antagen vid stämma 2019 angående inredning av styrelselokal har delvis genomförts.
Punkterna angående arkiveringsutrymme, uppvärmning, belysning och möblering är genomförda
Energideklaration har framtagits och är giltig t o m 2029-12-17
- 2018** • Värmeinjustering har gjorts i fastigheten. Speciellt hanterades vindslägenheten samt lägenheter där tillträde inte tidigare givits
- 2017** • Nya cykelställ har installerats i cykelkällaren. Brister i montering har åtgärdats inom garantiåtagande
2-års garantibesiktning av fönsterinstallation 2014 har genomförts. Besiktningskostnad
- 2016** • Utbyte av radiatorer till 2 st lägenheter
Flytt av staket för att följa tomtgräns
Tätning av klack-konstruktion i badrum
Montering av insektsnät i köksventiler
Isolering av cykel källarens entré
Trycksstegringspump för tappvatten installerades i källaren för att hantera långa tapp-tider på plan 5 och vindsvåningen
Rökkanaler från lägenheters "öppna spisar" plomberades i samband med vindsombyggnaden av brandsäkerhetsskäl
Bygget av vindslägenhet avslutat och slutbesiktning genomförd. Tillträde givet från 2017-01-01
- 2015** • Föreningens fönster entreprenör genomförde en del garantiarbeten som inte kunde anstå till garantibesiktningen



- 2015** ● Oberoende besiktningsman genomförde en garantibesiktning av fastigheten och samtliga lägenheter avseende renovering som genomfördes innan ombildningen 2011. Fel och brister har åtgärdats.
- 2014** ● Resterande fönster (utöver de som byttes 2010) och balkongdörrar har bytts mot nya
Anläggning av 3 nya p-platser
Installation av fastighetsnät för fiberbroadband till alla lägenheter
Byte av armaturer i trapphus och hiss
- 2010-2011** ● I samband med stambytet byttes alla vatten och avloppsrör till nya och ny el-undercentral installerades i alla lägenheter
Stambyten genomfördes i byggnaden, alla badrum, kök och ytskikt i lägenheterna är renoverade
- 2010** ● Tidigare pivåhängda fönster byttes mot nya
- 2009** ● Vatten, avlopp samt elektriska anslutningar mellan byggnaden och gatan
- 2004** ● Montering av undercentral
Renovering av hiss
- 2000** ● Balkongernas plattor och räcken

Planerade underhåll

- 2025** ● Spolning av stammar
- 2030** ● Tvättstugans utrustning kommer att bytas två gånger under kommande 50 årsperiod.
- 2032** ● Balkonger och terrasser. Balkonggolv beräknas ha en livslängd på 60-130 år och beräknas därför inte behöva bytas. I Underhållsplanen ingår byte av balkongräcke som utförs antingen vid fasadrenovering eller vid takomläggning för att utnyttja att ställning redan har rests.
Yttertak, bedömning av behov görs kontinuerligt, årtal kan komma att ändras. En takomläggning ca 350 kvm, taksäkerhet, fotrännor mm
- 2035** ● Målningsarbeten trapphus mm.
- 2037** ● Hissen underhålls löpande, större åtgärder som byte av hisskorg eller dörrar kan vara aktuellt med intervaller på 40-50 år.
- 2045** ● Fasader. Renovering av samtliga fogar inklusive ställning. Fasaden inspekteras med viss regelbundenhet med hjälp av drönare.
- 2048** ● Markarbeten parkering.
- 2050** ● Fönster beräknas behöva bytas en gång under kommande 50-års period.
- 2060** ● Tvättstugans utrustning kommer att bytas två gånger under kommande 50 årsperiod.
Låssystem
- 2063** ● Stammar. Byte görs med 40-50 års intervall och bör därför göras en gång under perioden.



Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB
Fastighetsskötsel Habitek Förvaltning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Inför 2025 har föreningen höjt avgiften med 9,6 procent. Inför 2024 höjde föreningen avgifterna för första gången på fem år, höjningen var då 15 procent. Föreningen hade varje år gått med överskott men inför 2024 visade budgeten ett underskott om avgiften lämnades oförändrad.

Skälen för avgiftshöjningen inför 2025 är dels generella kostnadsökningar till följd av inflationen men också ökade räntekostnader. Föreningen har fem lån och ett av dem hade villkorsändring under hösten och två till har villkorsändring under 2025, och ränteläget är ett helt annat nu än när de tre lånen senast villkorsändrades. Föreningen har totalt fem lån som är upplagda med utspridda datum för villkorsändring. Ambitionen framåt för styrelsen är att det ska bli villkorsändring på ett lån per år, på så vis tänker styrelsen att effekter av räntesvängningar jämnas ut för föreningen.

Förändringar i avtal

I samband med installation av ny undercentral har föreningen tecknat ett serviceavtal med Stockholm Exergi, avtalet innebär att undercentralen fjärrövervakas och att Stockholm Exergi har ansvar för att serva om något fallerar. Undercentralen levererades av Stockholm Exergi och har en garantitid på tio år.

Övriga uppgifter

Eways i konkurs

Eways som tillhandahåller elbilsladdning till föreningen gick i konkurs 23 december 2024. 17 januari 2025 fick styrelsen besked att KG Knutsson AB har förvärvat Eways verksamhet av konkursboet och kommer driva den vidare. Styrelsen kunde då välja om föreningen skulle vara kvar som kund hos den nya ägaren eller om vi själva ville leta efter en ny leverantör. För att undvika ett längre avbrott i leveransen av elbilsladdning så valde vi att vara kvar.

I samband med att Eways var under rekonstruktion konstaterade styrelsen att föreningen inte fått alla utbetalningar man skulle fått från dem. 2025-02-07 fick föreningen en underrättelse från konkursförvaltaren att föreningen kan räkna med att få viss utdelning för fordran i konkursen. Det kan dock komma att dröja innan konkursen kan avslutas och först då kan utdelning ske.

Systemet fungerar så att de medlemmar som laddar elbil får en faktura från Eways. Eways betalar sedan till föreningen för den el som förbrukats, Eways tar alltså ut mer från dem som laddar än enbart elkostnaden för föreningen. Eways inte skickade självfakturorna angående utbetalningarna till föreningens ekonomitjänst Simpleko utan istället skickades de till enskilda styrelsemedlemmar och till de medlemmar som laddar elbil. Allt det här sammantaget gjorde att föreningen inte i tid uppfattade att Eways inte betalade, och inte Simpleko heller -det blir förstås svårt att veta löpande att pengar saknas om inga handlingar om utbetalningar kommer.

Ordföranden lämnar styrelsen

Den 28 maj 2024 meddelade ordförande Bo Niklasson att han avgår med omedelbar verkan. Simon Jedvik som var vice ordförande trädde in som ordförande. En intensiv period följde där allehanda formella och administrativa saker åtgärdades. Det gällde allt från ändringar hos Bolagsverket till bankbehörigheter och mejladresser. Styrelsen höll sedan ett konstituerande möte 17 juni 2024 där Simon Jedvik utsågs till ny ordförande, han fortsatte parallellt med det sitt uppdrag som ekonomiansvarig.

Ny undercentral



Föreningen har installerat en ny undercentral under 2024, den gamla befann sig i slutet av sin beräknade livslängd och gick allt oftare sönder med dyra reparationer och perioder utan ordentlig funktion som följd. Under hela våren justerades värmen manuellt av en styrelsemedlem eftersom automatiken upphört att fungera. Beroende på utomhustemperatur vreds alltså värmen i systemet upp eller ner för hand, det krävde tillsyn minst en gång om dagen. Upphandlingen av ny undercentral drog tyvärr ut på tiden men den nya var på plats i tid för att värmesäsongen började. Leverantör var Stockholm Exergi och medlemmarna i styrelsen är mycket nöjda med hur Stockholm Exergi skötte installationen, tidplanen hölls och inga oväntade kostnader dök upp. "Inte mer komplicerat än att beställa en hamburgare" som en styrelsemedlem konstaterade efteråt. Kostnaden för bytet av undercentralen och kringliggande arbeten räknas av mot yttre fond och påverkar inte avgifterna.

Underhållsplan

Under 2021 upprättade föreningen en ny underhållsplan för de kommande 30 åren, under 2023 uppdaterades underhållsplanen till att gälla de kommande 50 åren, i enlighet med den nya BRF-lagen. Styrelsen har det som en prioriterad uppgift att under 2025 hitta ett lämpligt verktyg och/eller arbetssätt för att kontinuerligt arbeta med underhållsplanen på enklaste, säkraste och mest ändamålsenliga vis.

Underhållsplanen innehåller större omfattande underhåll som exempelvis fasadrenovering och byte av maskinpark i tvättstugan. Kontinuerligt underhåll i mindre skala som service av porten, små elinstallationer och dylikt ligger under den kontinuerliga driften. Det här är ett upplägg som passar en mindre förening då posterna blir relativt få till antalet och det därmed blir färre kostnader att bokföra. Det innebär även en mindre administrativ börda för styrelsen än om avsättning till yttre fond ska räknas om efter varje mindre åtgärd på fastigheten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 48 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 4 överlåtelser.

4

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 890 525	1 670 667	1 683 407	1 785 217
Resultat efter fin. poster	-365 635	-53 987	72 563	109 956
Soliditet (%)	74	74	74	74
Yttre fond	1 487 327	1 332 327	1 082 327	919 973
Taxeringsvärde	70 054 000	70 054 000	70 054 000	41 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 269	1 113	1 113	1 095
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,3	95,9	95,7	88,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 393	8 562	8 661	8 790
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 359	8 562	8 625	8 754
Sparande per kvm totalyta, kr	264	258	347	366
Elkostnad per kvm totalyta, kr	55	43	31	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	236	215	190	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	63	50	41	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	354	309	262	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,78	1,87	1,42	1,35
Räntekänslighet (%)	6,62	7,70	7,78	8,03

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.

W

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Föreningen hade under året ett negativt kassaflöde på -269 345 kr.

Föreningen har under året installerat en ny undercentral vilket kostade totalt 314 000 kr inklusive moms (250 000 kr exklusive moms), utöver det tillkom en demontering och återmontering av vattenfilter för 10 659 kr inklusive moms (8 527 kr exklusive moms).

Installationen betalades med befintliga medel och bokförs mot yttre fond men belastar ändå resultatet.

Husets hiss krävde ett flertal oplanerade reparationer under årets första hälft vilket också påverkar resultatet.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2023-12-31			2024-12-31
Insatser	34 137 244	-	-	34 137 244
Upplåtelseavgifter	5 993 218	-	-	5 993 218
Fond, yttre underhåll	1 332 327	-	155 000	1 487 327
Balanserat resultat	-4 114 174	-53 987	-155 000	-4 323 161
Årets resultat	-53 987	53 987	-365 635	-365 635
Eget kapital	37 294 628	0	-365 635	36 928 994

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 323 161
Årets resultat	-365 635
Totalt	-4 688 795

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	155 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-324 659
Balanseras i ny räkning	-4 519 136
	-4 688 795

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



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 890 525	1 670 667
Övriga rörelseintäkter	3	0	11 932
Summa rörelseintäkter		1 890 525	1 682 599
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 270 703	-872 410
Övriga externa kostnader	9	-159 732	-150 371
Personalkostnader	10	-66 733	-58 987
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-424 903	-428 604
Summa rörelsekostnader		-1 922 071	-1 510 372
RÖRELSERESULTAT		-31 546	172 227
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 487	7 699
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-343 576	-233 913
Summa finansiella poster		-334 089	-226 214
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-365 635	-53 987
ÅRETS RESULTAT		-365 635	-53 987

W

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	46 985 195	47 389 751
Markanläggningar	13	22 016	24 212
Maskiner och inventarier	14	154 887	168 100
Summa materiella anläggningstillgångar		47 162 098	47 582 063
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		47 162 098	47 582 063
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 228	19 737
Övriga fordringar	15	67 323	62 877
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	86 190	137 051
Summa kortfristiga fordringar		166 741	219 665
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 335 430	2 604 775
Summa kassa och bank		2 335 430	2 604 775
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 502 171	2 824 440
SUMMA TILLGÅNGAR		49 664 269	50 406 503

uy

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 130 462	40 130 462
Fond för yttre underhåll		1 487 327	1 332 327
Summa bundet eget kapital		41 617 789	41 462 789
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 323 161	-4 114 174
Årets resultat		-365 635	-53 987
Summa fritt eget kapital		-4 688 795	-4 168 161
SUMMA EGET KAPITAL		36 928 994	37 294 628
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	7 864 093	10 333 730
Summa långfristiga skulder		7 864 093	10 333 730
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 306 252	2 081 598
Leverantörsskulder		96 831	247 322
Skatteskulder		116 946	112 950
Övriga kortfristiga skulder		28 804	31 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	322 349	304 434
Summa kortfristiga skulder		4 871 182	2 778 145
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 664 269	50 406 503



Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-31 546	172 227
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	424 903	428 604
	393 357	600 831
Erhållen ränta	9 487	7 699
Erlagd ränta	-343 576	-233 913
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	59 268	374 617
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	52 924	-75 536
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-131 617	193 560
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-19 424	492 641
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 938	-1 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 938	-1 500
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	39 223	40 424
Amortering av lån	-284 206	-183 620
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-244 983	-143 196
ÅRETS KASSAFLÖDE	-269 345	347 945
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 604 775	2 256 830
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 335 430	2 604 775



Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bokbindarvägen 78 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Installationer	5 - 10 %
Markanläggningar	5 %
Fastighetsförbättringar	1 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

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



NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 711 884	1 488 756
Hysesintäkter, p-platser	36 672	37 056
Kabeltv	43 632	43 632
Bredband	80 784	80 784
Övriga intäkter	16 739	18 503
Laddstoplar	814	1 936
Summa	1 890 525	1 670 667

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2024	2023
Öres- och kronutjämning	0	5
Elstöd	0	11 927
Summa	0	11 932

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2024	2023
Fastighetsskötsel	36 960	34 716
Städning	39 728	35 723
Besiktning och service	2 926	1 718
Trädgårdsarbete	2 654	3 281
Summa	82 268	75 438

NOT 5, REPARATIONER	2024	2023
Reparationer	127 440	137 786
Summa	127 440	137 786

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2024	2023
Planerat underhåll	324 659	0
Summa	324 659	0



NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	79 912	62 369
Uppvärmning	343 573	311 929
Vatten	91 468	73 182
Sophämtning	26 574	20 536
Summa	541 527	468 016

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	42 649	40 485
Kabel-TV	92 940	92 940
Fastighetsskatt	59 220	57 744
Summa	194 809	191 169

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	5 074	1 743
Övriga förvaltningskostnader	40 512	32 420
Revisionsarvoden	28 750	34 000
Ekonomisk förvaltning	85 396	82 208
Summa	159 732	150 371

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	54 001	54 001
Sociala avgifter	12 732	4 986
Summa	66 733	58 987

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	342 238	233 547
Övriga räntekostnader	1 338	366
Summa	343 576	233 913

4

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	51 272 876	51 272 876
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	51 272 876	51 272 876
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 883 125	-3 478 569
Årets avskrivning	-404 556	-404 556
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 287 681	-3 883 125
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	46 985 195	47 389 751
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 816 514</i>	<i>10 816 514</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 054 000	41 054 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	29 000 000
Summa	70 054 000	70 054 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	44 000	44 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	44 000	44 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-19 788	-17 592
Årets avskrivning	-2 196	-2 196
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 984	-19 788
Utgående restvärde enligt plan	22 016	24 212



NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

2024-12-31

2023-12-31

Ackumulerat anskaffningsvärde

Ingående	326 976	325 476
Inköp	4 938	1 500
Utgående anskaffningsvärde	331 914	326 976

Ackumulerad avskrivning

Ingående	-158 876	-137 024
Avskrivningar	-18 151	-21 852
Utgående avskrivning	-177 027	-158 876

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

154 887

168 100

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

2024-12-31

2023-12-31

Skattekonto	67 323	62 877
Summa	67 323	62 877

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

2024-12-31

2023-12-31

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 205	45 073
Fastighetsskötsel	3 122	3 080
Städning	3 220	3 170
El	1 716	13 048
Försäkringspremier	37 327	35 306
Kabel-TV	16 455	16 025
Förvaltning	22 145	21 349
Summa	86 190	137 051

4

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2025-02-14	1,44 %	3 339 375	3 461 250
SBAB	2027-09-15	4,54 %	4 157 047	4 198 289
SBAB	2026-04-22	3,38 %	1 700 000	1 700 000
SBAB	2028-11-09	3,02 %	2 007 048	2 048 289
SBAB	2025-09-25	0,97 %	966 875	1 007 500
Summa			12 170 345	12 415 328
Varav kortfristig del			4 306 252	2 081 598

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 520 335 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
El	6 014	5 746
Uppvärmning	46 506	46 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 375	29 375
Vatten	15 254	12 227
Löner	35 998	35 998
Sophantering	4 429	3 423
Sociala avgifter	14 585	14 585
Förutbetalda avgifter/hyror	170 188	156 680
Summa	322 349	304 434

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	18 684 000	18 684 000



Underskrifter

Hässelsten, 2025-03-06

Ort och datum

Simon Jedvik

Simon Jedvik
Ordförande

Claes Norelöv

Claes Olof Norelöv
Styrelseledamot

Hilda Dahlberg

Hilda Dahlberg
Styrelseledamot

Susanne Hällback

Susanne Hällback
Styrelseledamot

Victor Hagberg

Victor Hagberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-03-13

Mats Lehtipalo

Mats Lehtipalo
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bokbindarvägen 78
Org.nr. 769618-9047

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bokbindarvägen 78 för år 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

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

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



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bokbindarvägen 78 för år 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.

W

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 den

13/3-2025.

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i Far