

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Studio i Bagarmossen

## Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

## Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.  
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

## Ordlista

**Anläggningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning:** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning:** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse:** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond:** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats:** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott:** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder:** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet:** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder:** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning:** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet:** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond:** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

**Upplupna intäkter:** Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

**Upplupna kostnader:** Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

**Upplåtelse:** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

**Upplåtelseavgift:** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

**Upplåtelseavtal:** Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift:** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma:** Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Studion i Bagarmossen, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 26 september 2016.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Kanslichefen 1 i Stockholms kommun den 29 september 2016. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i 4 våningar med totalt 63 bostadsrätter. Den totala boytan är 2 016 kvm. Föreningen disponerar 13 utvändiga parkeringsplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

63 st            1 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring.

#### Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift utgår ej enligt gällande regler under perioden 2018-2032.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 72 800 000 kr, varav byggnadsvärdet är 53 000 000 kr och markvärdet är 19 800 000 kr. Värdeår är 2017.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2025.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal gällande fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel och trappstädning med Lars Lundström Service AB.

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 14 mars 2017.

### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 1 240 kr/kvm boyta per år.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar ske enligt upprättad underhållsplan, innan sådan upprättats görs avsättning enligt ekonomisk plan.

### Underhållsplan

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

### Styrelse

Styrelsen har efter den ordinarie föreningsstämman den 12 juni 2024 haft följande sammansättning:

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Sofia Holmdahl    | ordförande |
| Artina Rianberg   | ledamot    |
| Davor Delic       | ledamot    |
| Lisa Svensson     | ledamot    |
| Teodor Argulander | ledamot    |
| Adam Hilario      | suppleant  |
| Jennifer Kråik    | suppleant  |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 8 (8) protokollförda sammanträden.

### Revisor

Kungsbron Borevision AB  
Huvudansvarig revisor är Maria Sukhova.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Föreningen höjde årsavgiften med 25 % från 1 januari 2024.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 79 (84) medlemmar. Under året har 8 (3) medlemmar tillträtt samt 13 (3) medlemmar utträtt ur föreningen vid 10 (3) överlåtelse. 11 medlemmar har under året beviljats uthyrning i andra hand.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>                            | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 2 555       | 2 056       | 1 945       | 1 938       |
| Resultat efter finansiella poster                       | -504        | -746        | -94         | -366        |
| Soliditet (%)                                           | 85,9        | 85,9        | 85,7        | 84,9        |
| Årets resultat exkl avskrivningar                       | 367         | 125         | 776         | 504         |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 1 240       | 994         | 939         | 933         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 11 321      | 11 406      | 11 640      | 12 550      |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 11 321      | 11 406      | 11 640      | 12 550      |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 182         | 95          | 385         | 283         |
| Räntekänslighet (%)                                     | 9,1         | 11,5        | 12,4        | 13,4        |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 225         | 205         | 73          | 211         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 95,0        | 94,3        | 94,8        | 95,2        |

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter och fakturerade kostnader.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

#### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

## Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror dels på tydligt högre räntekostnader för föreningens fastighetslån och dels på höga avskrivningskostnader för föreningen.

Föreningens balanserade underskott beror främst på föreningens höga kostnader för avskrivning av förenings byggnad.

Inför nästa räkenskapsår beräknas räntorna på föreningens lån sjunka marginellt vilket kommer påverka föreningens likviditet svagt positivt.

Styrelsen anpassar föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen har beslutat att höja årsavgiften med 2 % från 1 januari 2025.

## Förändringar i eget kapital

|                                               | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|-----------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 145 740 000          | 157 939                     | -1 754 122             | -745 889          | <b>143 397 928</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                      | -21 317                     | -724 571               | 745 888           | <b>0</b>           |
| Årets resultat                                |                      |                             |                        | -503 998          | <b>-503 998</b>    |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>145 740 000</b>   | <b>136 622</b>              | <b>-2 478 693</b>      | <b>-503 999</b>   | <b>142 893 930</b> |

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| ansamlad förlust                     | -2 478 693        |
| årets förlust                        | -503 998          |
|                                      | <b>-2 982 691</b> |
| behandlas så att                     |                   |
| reservering fond för yttre underhåll | 45 578            |
| i ny räkning överföres               | -3 028 269        |
|                                      | <b>-2 982 691</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

|                                                  | Not<br>1 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|--------------------------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |          |                           |                           |
| Nettoomsättning                                  | 2        | 2 554 580                 | 2 055 550                 |
| Övriga rörelseintäkter                           | 3        | 77 160                    | 68 091                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |          | <b>2 631 740</b>          | <b>2 123 641</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |          |                           |                           |
| Driftskostnader                                  | 4        | -953 130                  | -1 042 423                |
| Övriga externa kostnader                         | 5        | -160 062                  | -148 026                  |
| Personalkostnader                                | 6        | -112 955                  | -102 881                  |
| Avskrivningar                                    |          | -870 833                  | -870 833                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |          | <b>-2 096 980</b>         | <b>-2 164 163</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |          | <b>534 760</b>            | <b>-40 522</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                        |          |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |          | 3 190                     | 1 380                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |          | -1 041 948                | -706 747                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |          | <b>-1 038 758</b>         | <b>-705 367</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |          | <b>-503 998</b>           | <b>-745 889</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                            |          | <b>-503 998</b>           | <b>-745 889</b>           |

## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                               |   |                    |                    |
|-----------------------------------------------|---|--------------------|--------------------|
| Byggnader                                     | 7 | 98 331 600         | 99 202 433         |
| Mark                                          |   | 67 000 000         | 67 000 000         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |   | <b>165 331 600</b> | <b>166 202 433</b> |

**Summa anläggningstillgångar**

**165 331 600**

**166 202 433**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|                                              |   |                |                |
|----------------------------------------------|---|----------------|----------------|
| Kundfordringar                               |   | 52 808         | 8 385          |
| Övriga fordringar                            | 8 | 871 382        | 711 078        |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 48 370         | 92 030         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |   | <b>972 560</b> | <b>811 493</b> |

##### *Kassa och bank*

|                                    |  |                |                |
|------------------------------------|--|----------------|----------------|
| Kassa och bank                     |  | 829            | 814            |
| <b>Summa kassa och bank</b>        |  | <b>829</b>     | <b>814</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>973 389</b> | <b>812 307</b> |

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**166 304 989**

**167 014 740**

## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |                    |                    |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Medlemsinsatser                  | 145 740 000        | 145 740 000        |
| Fond för yttre underhåll         | 136 622            | 157 939            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>145 876 622</b> | <b>145 897 939</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |                    |                    |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Balanserat resultat             | -2 478 693         | -1 754 122         |
| Årets resultat                  | -503 998           | -745 889           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>-2 982 692</b>  | <b>-2 500 010</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>       | <b>142 893 930</b> | <b>143 397 929</b> |

#### Långfristiga skulder

|                                   |    |          |                   |
|-----------------------------------|----|----------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | 10 | 0        | 22 822 620        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |    | <b>0</b> | <b>22 822 620</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |    |                   |                |
|----------------------------------------------|----|-------------------|----------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10 | 22 822 620        | 171 756        |
| Leverantörsskulder                           |    | 58 845            | 96 958         |
| Övriga skulder                               |    | 1 799             | 1 775          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 527 794           | 523 702        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>23 411 059</b> | <b>794 192</b> |

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

166 304 989

167 014 740

## Kassaflödesanalys

Not  
1

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-503 998

-745 889

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

870 833

870 833

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**366 835**

**124 944**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-1 512

239 753

Förändring av kortfristiga skulder

-33 997

111 862

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**331 326**

**476 560**

### Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-171 756

-471 756

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-171 756**

**-471 756**

**Årets kassaflöde**

**159 570**

**4 804**

### Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

676 728

671 924

**Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut**

**836 298**

**676 728**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Från 2020 så ändras klassificeringen av kortfristig skuld då de lån som villkorsändras under ett år från balansdagen anses som kortfristig skuld och ej som långfristig skuld.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

### Not 2 Nettoomsättning

|                         | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter             | 2 454 248        | 1 963 377        |
| Hysesintäkter p-platser | 54 900           | 52 600           |
| Varmvattenintäkter      | 45 432           | 39 573           |
|                         | <b>2 554 580</b> | <b>2 055 550</b> |

I årsavgiften ingår värme, fastighetsel, kallvatten och bredband. Varmvatten debiteras efter förbrukning.

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                             | 2024          | 2023          |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Avgift andrahandsupplåtelse | 73 490        | 38 351        |
| Elprisstöd                  | 0             | 29 120        |
| Betalningspåminnelse        | 3 743         | 480           |
| Öres- och kronutjämning     | -72           | 140           |
|                             | <b>77 161</b> | <b>68 091</b> |

#### Not 4 Driftskostnader

|                         | 2024           | 2023             |
|-------------------------|----------------|------------------|
| Fastighetsskötsel       | 28 350         | 33 912           |
| Trädgårdsskötsel        | 34 475         | 35 989           |
| Städkostnader           | 42 629         | 40 379           |
| Snöröjning/sandning     | 60 582         | 82 812           |
| Serviceavtal            | 16 144         | 15 706           |
| Hisservice/besiktning   | 16 094         | 13 128           |
| Reparationer            | 73 792         | 19 383           |
| Hissreparationer        | 13 750         | 0                |
| Planerat underhåll      | 0              | 66 895           |
| Fastighetsel            | 110 012        | 118 903          |
| Uppvärmning             | 197 397        | 177 959          |
| Vatten och avlopp       | 146 274        | 115 498          |
| Avfallshantering        | 87 967         | 67 410           |
| Försäkringskostnader    | 51 540         | 74 958           |
| Kabel-TV och bredband   | 67 284         | 160 758          |
| Förbrukningsinventarier | 0              | 4 690            |
| Förbrukningsmaterial    | 6 840          | 14 043           |
|                         | <b>953 130</b> | <b>1 042 423</b> |

#### Not 5 Övriga externa kostnader

|                               | 2024           | 2023           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Datorkommunikation            | 892            | 285            |
| Föreningsgemensamma kostnader | 2 395          | 520            |
| Revisionsarvode               | 8 500          | 41 375         |
| Ekonomisk förvaltning         | 126 842        | 84 519         |
| Bankkostnader                 | 640            | 600            |
| Övriga externa tjänster       | 19 631         | 15 429         |
| Övriga förvaltningskostnader  | 1 162          | 5 298          |
|                               | <b>160 062</b> | <b>148 026</b> |

#### Not 6 Personalkostnader

|                  | 2024           | 2023           |
|------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden  | 85 950         | 78 750         |
| Sociala avgifter | 27 005         | 24 131         |
|                  | <b>112 955</b> | <b>102 881</b> |

### Not 7 Byggnader

|                                                 | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 104 500 000        | 104 500 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>104 500 000</b> | <b>104 500 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -5 297 567         | -4 426 734         |
| Årets avskrivningar                             | -870 833           | -870 833           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-6 168 400</b>  | <b>-5 297 567</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>98 331 600</b>  | <b>99 202 433</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 53 000 000         | 53 000 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 19 800 000         | 19 800 000         |
|                                                 | <b>72 800 000</b>  | <b>72 800 000</b>  |

### Not 8 Övriga fordringar

|                               | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                   | 35 859         | 30 254         |
| Momsfordran                   | 0              | 4 910          |
| Andra kortfristiga fordringar | 54             | 0              |
| Avräkningskonto förvaltare    | 835 469        | 675 914        |
|                               | <b>871 382</b> | <b>711 078</b> |

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                 | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkringskostnad  | 13 933        | 32 033        |
| Förutbetald bredbandskostnad    | 16 821        | 41 229        |
| Förutbetald förvaltningskostnad | 17 616        | 18 768        |
|                                 | <b>48 370</b> | <b>92 030</b> |

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea Hypotek                       | 4,56           | 2025-09-17                | 8 404 500                | 8 404 500                |
| Nordea Hypotek                       | 4,61           | 2025-10-15                | 6 700 000                | 6 700 000                |
| Nordea Hypotek                       | 4,46           | 2025-11-19                | 3 600 000                | 3 680 000                |
| Nordea Hypotek                       | 4,50           | 2025-11-19                | 4 118 120                | 4 209 876                |
|                                      |                |                           | <b>22 822 620</b>        | <b>22 994 376</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | -22 822 620              | -171 756                 |

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld fördelas enligt nedan:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 171 756 kronor.

Lån som förfaller inom ett år: 22 822 620 kronor.

Beräknad låneskuld senare än fem år efter balansdagen: 21 963 840 kr.

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader                  | 166 289        | 167 143        |
| Styrelsearvoden                 | 80 700         | 80 700         |
| Sociala avgifter                | 24 743         | 24 743         |
| Revision                        | 23 000         | 37 000         |
| Fastighetsel                    | 11 876         | 15 227         |
| Fjärrvärme                      | 26 298         | 26 649         |
| Avfallskostnader                | 7 578          | 5 304          |
| Vatten och avlopp               | 26 286         | -12 696        |
| Snöröjning                      | 14 188         | 0              |
| Fastighetsskötsel               | 2 363          | 0              |
| Städ                            | 3 552          | 0              |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 140 921        | 179 632        |
|                                 | <b>527 794</b> | <b>523 702</b> |

### Not 12 Ställda säkerheter

|                        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 27 410 000        | 27 410 000        |
|                        | <b>27 410 000</b> | <b>27 410 000</b> |

### **Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Årsavgifterna höjdes med 2 % från den 1 januari 2025.

Bagarmossen den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sofia Holmdahl  
ordförande

Artina Rianberg  
ledamot

Davor Delic  
ledamot

Lisa Svensson  
ledamot

Teodor Argulander  
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maria Sukhova  
Revisor  
Kungsbron Borevision AB

# Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning\_2024\_BRF\_Studio\_n\_Bagarmossen.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-16 16:29:11

Dokumentet är undertecknat av:

|                                                                                                                                         |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  ARTINA RIANBERG (19980315XXXX) Ledamot                 | 2025-04-09 20:05:41 |
|  DAVOR DELIC (19880913XXXX) Ledamot                     | 2025-04-16 15:13:53 |
|  MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor                   | 2025-04-16 16:29:11 |
|  Lisa Maria Birgitta Svensson (19990206XXXX) Ledamot    | 2025-04-09 22:25:21 |
|  SOFIA HOLMDAHL (19940703XXXX) Ordförande               | 2025-04-10 07:42:30 |
|  Teodor Daniel Argulander (19931214XXXX) Styrelsemedlem | 2025-04-10 12:22:00 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2024\_BRF\_Studio\_n\_Bagarmossen.pdf (1272279 byte)

1E85B320EC8C115E021350A97FF1A37470C83669824FE228A12628375D467ED434CE6F99DA59D4ECCFE8  
D2626F2A738EE38532BEE2346DA96BB7E5D4FED630EA

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Studion i Bagarmossen, org.nr. 769631–2672

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Studion i Bagarmossen för räkenskapsåret 20240101–20241231.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Studion i Bagarmossen för räkenskapsåret 20240101–20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Maria Sukhova  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor



# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-16 16:29:49

Dokumentet är undertecknat av:



MARIA SUKHOVA (19860702XXXX) Revisor

2025-04-16 16:29:49



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (107712 byte)

867149B810B4B5D90438889A59252B4FB555D51DC8D617FFE61CAE26C6AA94BE7918A7F423E9BBDF15AD  
80A5EF568D6B6BA36980C894CEFE05EF995932963D0B

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summera support