



# Välkommen till årsredovisningen för BF Styret u.p.a.

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. 17</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 bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsföreningen registrerades 1920-07-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-08-16 och nuvarande stadgar registrerades 2007-08-16 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LINDORMEN 18	1920	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1897 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1929

Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 1 964 kvm. Byggnadernas totalyta är 1964 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Johan Hedman	Ordförande
Christina Zetterqvist	Styrelseledamot
Maria Bellak	Styrelseledamot
Susana Pesce Farall	Styrelseledamot

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

### Revisorer

Joakim Pettersson Lindstrand	Revisor
Susanne Gezelius	Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Utförda historiska underhåll

- 2002** ● Rörstambyte - Källare stambytt  
Nytt gårdsbjälklag - Nytt tak över källare
- 2003** ● Omputsning av gårdsfasader och tvättning av gatufasad - Målning och reparation av puts, även målning av samtliga fönsterpartier  
Nya balkonger - Medlemmar har betalat separat
- 2006** ● Nyinstallation hiss - Ny hissmaskin  
Omläggning av tak - Gathus. Gårdshus omlagt 1995
- 2014** ● Renovering/målning fönster - Målning av fönster
- 2015** ● Målning av dörrar - Målning av dörrar  
Målning av trapphus - Målning av trapphus  
Byte av entréport - Bytt hela porten  
Målning av fasad - Endast nedre delen  
Ny porttelefon - Ny porttelefon  
Nya namntavlor i trapphusen på entréplan och enhetliga namnskyltar på varje dörr - Nya namntavlor  
Nya lampor i trapphusen och på fasaden - Nya lampor  
Installation av brandvarnare och brandsläckare i trapphusen - Brandvarnare, brandsläckare
- 2016** ● Nya mattor i entréplan i gathus och gårdshus samt i hissen - Nya mattor
- 2017** ● Nytt tätskikt på innegården hos Pesce Martinez och även ny brunn - Nytt tätskikt och brunn på gården  
Nya tvättmaskiner och torktumlare i tvättstugan - Nya maskiner i tvättstugan
- 2018** ● Ny källardörr och ny gårdsdörr - Nya dörrar  
Nya brevlådor i gathuset och gårdshuset - Nya brevlådor  
Nya tidningshållare - Tidningshållare

### Planerade underhåll

- 2025** ● Planerat rörstammar, fönster
- 2027** ● Fasadenovering - när vi är tillräckligt likvida
- 2028** ● Målning av fönster - när vi är tillräckligt likvida
- 2029** ● Nytt golv i källaren - när vi är tillräckligt likvida

### Avtal med leverantörer

Blommor                      Stadsträdgården Winbladh AB

Electrolux Professional	Serviceavtal maskiner tvättstugan
Ellevio	EI
Hiss	Otis
Hushållssopor	Stockholm Vatten o Avlopp
Internetleverantör	Bahnhof
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Matavfall, kartong, glas	PreZero Recycling AB
Stockholm Energi AB	Fjärrvärme
Styrelsehjälp, juridisk hjälp	Bostadsrätterna Ekonomisk Förening
Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA)	Brandsäkra Norden AB
Säkerhetskameror, portkod	TKK Stockholm Security
Takjour AB	Snöskottning
Teknisk förvaltning	Handhas av styrelsen
Trappstädning	Maries puts och städ

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under det gångna året har fyra lägenheter bytt ägare, och vi har haft glädjen att välkomna sju nya medlemmar till föreningen. Under våren genomfördes en analys av föreningens ekonomi, vilket resulterade i ett beslut att höja månadsavgifterna. Bakgrunden till detta var de snabbt ökande kostnaderna för taxebundna utgifter. Samtidigt implementerades ett besparingsprogram motsvarande cirka 125 000 kronor, vilket bland annat innebar uppsägning av löpande avtal med Stadsträdgården och Tele2. För att stärka föreningens ekonomi beslutades även om en extra månadsavgift under det andra och fjärde kvartalet.

### Övriga uppgifter

Under året har föreningen drabbats av tre vattenskador i källaren, varav åtgärder har vidtagits för att minimera framtida risker. Dessutom har en defekt radiator reparerats.

En viktig del av föreningens långsiktiga underhållsarbete har varit förberedelser inför en kommande renovering av avloppssystem och rörstammar i båda fastigheterna.

Vidare har föreningen fått godkänt på sina utbyggnadsplaner för gårdshuset i enlighet med tidigare beslut. Detta innebär att delar av trapphuset kommer att anslutas till de befintliga lägenheterna på plan 1 till 4, vilket skapar en mer funktionell boendemiljö för de berörda medlemmarna.

Styrelsen fortsätter att arbeta för en stabil ekonomi samtidigt som vi strävar efter att skapa en trygg och trivsam boendemiljö för våra medlemmar.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 36 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 228 072	1 059 883	1 043 674	997 168
Resultat efter fin. poster	-338 835	-424 373	-159 003	-554 999
Soliditet (%)	73	85	-	-
Yttre fond	205 500	137 000	68 500	209 850
Taxeringsvärde	113 000 000	74 200 000	74 200 000	74 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	614	531	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,4	97,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	253	127	127	127
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	253	127	127	127
Sparande per kvm totalyta, kr	-12	-113	22	-51
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	35	24	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	202	162	164	149
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	80	40	28	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	310	237	216	194
Genomsnittlig skuldränta (%)	5,64	4,93	-	-
Räntekänslighet (%)	0,41	0,24	-	-

**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

Resultatet för 2024 påverkades främst av en snabbare ökning av taxebundna utgifter, såsom vatten, el och värme, än vad som initialt förväntades. För att säkerställa ett positivt resultat för 2025 har styrelsen under slutet av 2024 implementerat ett besparingsprogram och genomfört en avgiftshöjning. Fler höjningar av avgifterna med hänsyn till underhållsprojekt kan komma i fråga under det kommande året.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	299 460	-	-	299 460
Upplåtelseavgifter	5 145 890	-	-	5 145 890
Fond, yttre underhåll	137 000	-	68 500	205 500
Kapitaltillskott	763 950	-	-	763 950
Balanserat resultat	-3 463 749	-424 373	-68 500	-3 956 622
Årets resultat	-424 373	424 373	-338 835	-338 835
<b>Eget kapital</b>	<b>2 458 178</b>	<b>0</b>	<b>-338 835</b>	<b>2 119 343</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 888 122
Årets resultat	-338 835
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-68 500
<b>Totalt</b>	<b>-4 295 457</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	40 250
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-4 255 207</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	1 228 072	1 059 883
Övriga rörelseintäkter	3	9 716	8 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 237 788</b>	<b>1 067 883</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 160 371	-1 124 545
Övriga externa kostnader	9	-163 649	-124 395
Personalkostnader	10	-31 051	-30 107
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-202 584	-202 584
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 557 655</b>	<b>-1 481 631</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-319 867</b>	<b>-413 748</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 109	1 691
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-21 078	-12 316
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-18 969</b>	<b>-10 625</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-338 836</b>	<b>-424 373</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-338 836</b>	<b>-424 373</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 20	2 497 984	2 697 904
Markanläggningar	13	30 140	32 804
Maskiner och inventarier	14	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 528 124</b>	<b>2 730 708</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	1 600	1 600
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 600</b>	<b>1 600</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 529 724</b>	<b>2 732 308</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		10 272	3 798
Övriga fordringar	16	342 081	154 625
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	14 259	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>366 612</b>	<b>158 423</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>366 612</b>	<b>158 423</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 896 336</b>	<b>2 890 731</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 209 300	6 209 300
Fond för yttre underhåll		205 500	137 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 414 800</b>	<b>6 346 300</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 956 622	-3 463 749
Årets resultat		-338 835	-424 373
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 295 457</b>	<b>-3 888 122</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 119 343</b>	<b>2 458 178</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	20	497 500	250 000
Leverantörsskulder		72 255	64 605
Skatteskulder		2 268	3 148
Övriga kortfristiga skulder		0	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	204 971	114 801
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>776 994</b>	<b>432 553</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 896 337</b>	<b>2 890 731</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-319 867</b>	<b>-413 748</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	202 584	202 584
	<b>-117 283</b>	<b>-211 164</b>
Erhållen ränta	2 109	1 691
Erlagd ränta	-20 202	-11 262
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-135 376</b>	<b>-220 735</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 050	-3 950
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	96 065	14 270
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-62 361</b>	<b>-210 415</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	250 000	0
Amortering av lån	-2 500	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>247 500</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>185 139</b>	<b>-210 415</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>153 406</b>	<b>363 821</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>338 545</b>	<b>153 406</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för BF Styret u.p.a. 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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:

Markanläggningar	3 %
Byggnad	1,5 - 5 %
Fastighetsförbättringar	1,5 %

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.

#### 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	1 141 799	978 688
Intäkter kabel-TV	18 480	18 480
Bredband	45 540	45 540
Påminnelseavgift	900	450
Pantsättningsavgift	13 157	4 725
Överlåtelseavgift	8 000	12 000
Administrativ avgift	196	0
<b>Summa</b>	<b>1 228 072</b>	<b>1 059 883</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	0	0
Övriga erhållna bidrag	1 196	0
Försäkringsersättning	8 520	8 000
<b>Summa</b>	<b>9 716</b>	<b>8 000</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	15 500
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	6 600
Städning enligt avtal	45 394	42 443
Hissbesiktning	3 756	0
Brandskydd	31 080	16 295
Gårdkostnader	50 696	30 132
Gemensamma utrymmen	5 087	3 494
Snöröjning/sandning	21 869	183 969
Serviceavtal	8 719	3 225
Förbrukningsmaterial	4 280	2 144
<b>Summa</b>	<b>170 881</b>	<b>303 802</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	3 226	0
Bostadsrättslägenheter	0	32 909
Tvättstuga	9 217	0
Trapphus/port/entr	6 875	0
Dörrar och lås/porttele	5 107	11 391
VVS	80 285	46 764
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	5 750
Hissar	7 451	4 930
<b>Summa</b>	<b>112 162</b>	<b>101 744</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Balkonger/altaner	40 250	0
<b>Summa</b>	<b>40 250</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	56 261	68 427
Uppvärmning	396 027	318 974
Vatten	157 424	78 043
Sophämtning/renhållning	50 018	66 811
Grovsopor	13 140	0
<b>Summa</b>	<b>672 870</b>	<b>532 255</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	72 783	64 910
Kabel-TV	16 174	31 710
Bredband	37 761	53 576
Fastighetsskatt	37 490	36 547
<b>Summa</b>	<b>164 208</b>	<b>186 743</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 707	1 645
Tele- och datakommunikation	5 221	0
Inkassokostnader	0	606
Revisionsarvoden extern revisor	6 000	3 000
Fritids och trivselkostnader	0	12 740
Föreningskostnader	3 647	2 004
Förvaltningsarvode enl avtal	77 019	73 922
Överlåtelsekostnad	8 024	5 514
Pantsättningskostnad	7 740	7 092
Administration	11 864	2 472
Konsultkostnader	41 427	10 670
Bostadsrätterna Sverige	0	4 730
<b>Summa</b>	<b>163 649</b>	<b>124 395</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	23 000	23 000
Arbetsgivaravgifter	8 051	7 107
<b>Summa</b>	<b>31 051</b>	<b>30 107</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	21 078	12 316
<b>Summa</b>	<b>21 078</b>	<b>12 316</b>

### NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	7 836 106	7 836 106
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>7 836 106</b>	<b>7 836 106</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 138 202	-4 938 282
Årets avskrivning	-199 920	-199 920
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 338 122</b>	<b>-5 138 202</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>2 497 984</b>	<b>2 697 904</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>400 000</i>	<i>400 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	28 000 000	20 200 000
Taxeringsvärde mark	85 000 000	54 000 000
<b>Summa</b>	<b>113 000 000</b>	<b>74 200 000</b>

<b>NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	261 082	261 082
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>261 082</b>	<b>261 082</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-228 278	-225 614
Årets avskrivning	-2 664	-2 664
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-230 942</b>	<b>-228 278</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>30 140</b>	<b>32 804</b>

<b>NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	25 188	25 188
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>25 188</b>	<b>25 188</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-25 188	-25 188
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-25 188</b>	<b>-25 188</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	1 600	1 600
<b>Summa</b>	<b>1 600</b>	<b>1 600</b>

<b>NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	3 536	1 219
Transaktionskonto	128 479	145 735
Borgo räntekonto	210 066	7 671
<b>Summa</b>	<b>342 081</b>	<b>154 625</b>

## NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	4 730	0
Förutbet bredband	9 529	0
<b>Summa</b>	<b>14 259</b>	<b>0</b>

## NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-01-13	4,85 %	250 000	250 000
Handelsbanken	2025-02-17	4,25 %	247 500	
<b>Summa</b>			<b>497 500</b>	<b>250 000</b>
Varav kortfristig del			497 500	250 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 497 500 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	182	0
Uppl kostn el	4 851	0
Uppl kostnad Värme	45 330	0
Uppl kostnad Extern revisor	3 000	0
Uppl kostn räntor	3 976	3 100
Uppl kostn vatten	14 529	0
Uppl kostnad Sophämtning	13 681	0
Uppl kostnad arvoden	19 000	11 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 912	3 456
Förutbet hyror/avgifter	93 510	97 245
<b>Summa</b>	<b>204 971</b>	<b>114 801</b>

## NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	5 331 000	5 331 000

## NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Johan Hedman  
Ordförande

---

Maria Bellak  
Styrelseledamot

---

Susana Pesce Farall  
Styrelseledamot

---

Christina Zetterqvist  
Styrelseledamot

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

---

Joakim Pettersson Lindstrand  
Revisor

---

Susanne Gezelius  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 20:39

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2025 15:03

DOCUMENT ID:

By4AjOFPexx

ENVELOPE ID:

SJ0s\_KPgll-By4AjOFPexx

DOCUMENT NAME:

BF Styret u.p.a., 702002-2203 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SUSANA PESCE FARALL susana@gisprocess.com	Signed Authenticated	06.05.2025 17:42 06.05.2025 15:51	eID Low	Swedish BankID IP: 95.198.143.157
2. JOHAN HEDMAN jhed61@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 17:50 06.05.2025 17:49	eID Low	Swedish BankID IP: 217.27.171.68
3. ALFHILD BRITA CHRISTINA ZETTE RQVIST christina.zetterqvist@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 19:15 06.05.2025 19:13	eID Low	Swedish BankID IP: 217.27.171.78
4. MARIA BELLAK maria.bellak@wiggepartners.se	Signed Authenticated	06.05.2025 20:28 06.05.2025 20:27	eID Low	Swedish BankID IP: 217.27.171.72
5. SUSANNE GEZELIUS susannegezelius@hotmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 20:30 06.05.2025 20:29	eID Low	Swedish BankID IP: 217.27.171.87
6. JOAKIM PETTERSSON LINDSTRAND joakimlindstrand@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 20:39 13.05.2025 20:38	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.58.168

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

## 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 årsmötet i BF Styret UPA

Organisationsnummer 702002-2203

### Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för BF Styret UPA

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella

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

Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Föreningens namn för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

### **Uttalanden**

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2025

Susanne Gezelius

Joakim Lindstrand



# Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 20:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2025 15:03

DOCUMENT ID:

rJmasdKDxgl

ENVELOPE ID:

ryzasdKPlgl-rJmasdKDxgl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SUSANNE GEZELIUS susannegezelius@hotmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 20:53 06.05.2025 20:53	eID Low	Swedish BankID IP: 217.27.171.87

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

## 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 årsmötet i BF Styret UPA

Organisationsnummer 702002-2203

### Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för BF Styret UPA

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella

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

Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Föreningens namn för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

### **Uttalanden**

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2025

Susanne Gezelius

Joakim Lindstrand



# Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2025 11:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2025 15:03

DOCUMENT ID:

S1IAidKPgxx

ENVELOPE ID:

rk-Ts\_Kvxgg-S1IAidKPgxx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOAKIM PETTERSSON LINDSTRAND	Signed	09.05.2025 11:35	eID	Swedish BankID
D joakimlindstrand@hotmail.com	Authenticated	09.05.2025 11:35	Low	IP: 217.27.171.71

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

## 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