

# 2024

## ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Bygatan

716419-5328



# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	7

## **Ekonomi**

Resultaträkning	8
Balansräkning – Tillgångar	9
Balansräkning – Eget kapital och skulder	10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17

## **Revisionsberättelse**

Styrelsen för BRF Bygatan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bygatan i Solna, med organisationsnummer 716419-5328, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

### Allmänt om föreningen

Föreningen är ett privat bostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ska främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1986. De senaste stadgarna för föreningen registrerades 2018-08-23.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Spenaten 1	1999-01-01	1968

### Föreningen äger och förvaltar fastigheten Spenaten 1

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna såväl som marken på fastigheten Spenaten 1 i Solna kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår även en ansvarsförsäkring för styrelsen upp till 2 miljoner kronor.

Hemförsäkring med BRF tillägg alternativt hemförsäkring och separat BRF Försäkring ska tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavare då kollektivt bostadsrättstillägg ej ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta kvm
358	Lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	30 149
17	Lägenheter (hyresrätt)	1 665
3	Lokaler (hyresrätt)	260
<b>Totalt 378 objekt</b>		<b>32 074</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 49 st 1 rok, 1 st 1,5 rok, 88 st 2 rok, 149 st r rok, 40 st 4 rok, 12 st 5 rok, 30 st 60 rok.

**Ordinarie styrelseledamöter**

	<b>Roll</b>	<b>Valda fr.o.m.</b>
Matts Birkestad	Ordförande	2023-04-24
Said Karimsadeh	Ledamot	2023-04-24
Stefan Korsbacken	Vice ordförande	2023-04-24
Amanda Zanutel	Sekreterare	2023-04-24
Dragan Mitrovic	Ledamot	2023-04-24
Lisa Blomkvist	Ledamot	2023-04-24
Stefan Marcopoulos	Ekonomiansvarig	2023-04-24

**Styrelsesuppleanter**

	<b>Valda fr.o.m.</b>
Niklas Fayez	2024-04-24
Pavel Tanasiensk Musamba	2024-04-24

**Revisorer**

	<b>Roll</b>
Andreas Drufva	Internrevisor
Joshua Entrop	Revisorsuppleant
Joakim Häll, Kungsbron Borevision AB	Externrevisor

**Valberedning**

Ulf Petersson  
David von Martens  
Michael Abarca Fryland  
Amelie Furborg  
Noor Khashi

**Medlemsinformation**

Ingående medlemsantal per 2024-01-01 var 526 varav 347 röstberättigade  
Utgående medlemsantal per 2024-12-31 var 527 varav 356 röstberättigade

**Överlåtelse och upplåtelse**

- Två hyreslägenheter har upplåtits
- 12 överlåtelser har skett

**Föreningensstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24. På stämman deltog 93 röstberättigade medlemmar.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåre**

**Uppdatering av underhållsplan**

Föreningen har under 2024 uppdaterat underhållsplanen så att den sträcker sig 50 år framåt i tiden. Underhållsplanen används för både den tekniska och ekonomiska planeringen och hanteras som ett levande dokument, det vill säga kontinuerligt uppdateras så att den alltid är aktuell.

### **Lokaler, hyres och bostadsrätter**

Två hyresrätter har sålts som bostadsrätter och gett ca 4,5 miljoner till föreningen.

Eftersom två hyresrätter blivit bostadsrätter har även andelstalen räknats om under året.

Under stambytet disponeras en av lokalerna av entreprenören Metrolit och en annan av lokalerna som visningsrum för såväl standardsortiment som tillval i stambytet.

En lokal är fortfarande uthyrd och en lokal används som förenings- / styrelselokal.

### **Förvaltning och drift**

Under året har föreningen avslutat förvaltningsavtalen med HSB och MH Drift och ingått avtal med Storholmen Förvaltning avseende ekonomisk- och teknisk förvaltning samt fastighetsförvaltning.

Föreningen bibehåller jour- och störningsavtal med MH Drift samt avtal för bland annat el-arbeten. Föreningen har också avtal för mark/trädgård med Grön Stad, avtal för hissarna med Stockholms Hiss & Elteknik och Pre Zero/Remondis för sophus och sophantering.

### **Årsavgifter**

Årsavgifterna höjdes från och med den 1 januari 2024 med 3 %. Under kvartal 4 2024 beslutade styrelsen att höja avgifterna med 4% från och med 1 januari 2025.

### **Miljöhus och sophantering**

Återvinning och sophantering hanteras av Pre Zero och Remondis. Pre Zero hanterar våra hushållssopor, förpackningar, kasserade lampor och batterier. Övrigt avfall hanteras av Remondis. Grovsoprummet har hållit stängt under 2024, först för trapphus- renoveringen och därefter för stambytet.

Under 2024 har misskötsel i soprummen eskalerat kraftigt och därmed också kostnaden för sophantering. Tyvärr ser föreningen ingen bättring på detta problem utan snarare en försämring, vilket i till slut kommer att leda till en avgiftsökning om inte misskötsel upphör. De mest kostsamma problemen är att saker som inte ska slängas i sophusen slängs där och att kartonger inte vikas/skärs ner innan de läggs i containrarna.

### **El**

Avläsning av elförbrukning sköts av Infometric och aviseras via avgifts- och hyresavierna. Avisering sker numera månadsvis i stället för kvartalsvis.

Under året förhandlades avgifterna för el och vi fick ett fast pris om 1,81 ink. Moms med ett Grönt Val-avtal på 2 år.

### **Hissar**

Stockholms Hiss och Elteknik sköter underhåll och service av våra hissar. Hissarna är hårt belastade, så det är oundvikligt att de ibland stannar/går sönder. Föreningen genomför därför de åtgärder som krävs för optimal funktionalitet, samt är i kontinuerlig dialog med Stockholms Hiss och Elteknik.

### **Gårdar**

Våra gårdar sköts och utvecklas av Grön Stad. Styrelsen har en fortlöpande dialog med Grön Stad om olika punktinsatser för att hålla våra gårdar så fina det bara går. Under stambytet kommer tyvärr våra gårdar få en hel del skador, men de kommer åtgärdas vartefter stambytet på respektive gård blir klart.

### **Renhållning av fastigheterna**

Belfor Städ AB städar våra fastigheter. Under stambytet kan det tyvärr bli extra stökigt och vi i styrelsen hoppas ni alla boende har förståelse för detta.

### **Parkering**

Parkeringsövervakning sköts av Parkman. De ska se till att överträdelse av parkeringsbestämmelserna inte görs.

Föreningen vill ha en hög framkomlighet och tillgänglighet varför alla uppmanas att inte i onödan köra in på gårdarna och parkera.

Vägarna på våra gårdar är viktiga att hålla fria för räddningstjänst, polis och ambulans, men också för att våra entreprenörer snabbt ska komma fram till portarna för att åtgärda felanmälningar och underhåll. Kritiska entreprenörer har parkeringstillstånd och styrelsen delar på ett parkeringstillstånd.

### **Brandsäkerhet**

Brandsäkerheten i våra fastigheter kontrolleras årligen av företaget Brandsäkra. De genomför fortlöpande besiktningar av brandsäkerheten enligt avtalet med föreningen.

För att ha en godkänd brandsäkerhet får inga lösa föremål förvaras i de allmänna utrymmena såsom trapphus, entréer, kallargångar etc. *Exempel på lösa föremål är dörmattor, barnvagnar, pulkor, cyklar, granar med mera.*

### **Värmesystem, värmepumpar och styrsystem**

Under 2023 byttes de sista värmepumparna och under 2024 har dessa justerats för att få så optimal värmekurva som möjligt.

Då vi har ett gammalt värmeledningssystem kan det fortfarande vara skillnader i olika lägenheter. Dessa skillnader kommer att bli åtgärdade i samband med att värme-ledningssystemet byts ut parallellt med stambytet.

### **Trapphus, portar och passersystem**

Trapphusen och portarna samt passersystemen har fungerat bra, dock har det på vissa ställen uppstått problem. Styrelsen har en nära kontakt med leverantören och under 2024 tecknades ett serviceavtal som gör att vi får ännu bättre service och att fel snabbare blir åtgärdat.

### **Stambyte och värme**

Stambyte, byte av värmeledningsrör och byte av el-centraler påbörjades under 2024 och kommer att pågå fram till och med 2026.

### **Skyddsrum**

Framförallt används våra skyddsrum idag som förråd.

I den händelse Regeringen beslutar om höjd beredskap ska förråden tömmas av innehavare och skyddsrummen återställas av föreningen. Skyddsrummen ska enligt lag vid höjd beredskap vara fullt fungerande inom 48 timmar. Med anledning av detta har styrelsen under 2024 påbörjat en inventering av samtliga förråd, vilket även inkluderar de förråd som inte finns i skyddsrummen. Inventeringen ska säkerställa att alla förråd är registrerade och uppmärka till rätt lägenhet så att varje förråd kan tömmas inom 48 timmar och skyddsrummen återställas.

### **Stadgar**

Arbetet med att ta fram tidsenliga och bättre stadgar för medlemmar och föreningen påbörjades under 2024. Fokus är att på ett korrekt sätt ta hänsyn till bostadsrättslagen (BRL), annan relevant lagstiftning och praxis från domstolar. Nuvarande gällande stadgar från 2018 följer inte samhällsutvecklingen och omfattar inte alla de nya lagar och regelverk som införts av myndigheter sedan 2018.

### **Planerade åtgärder kommande fem år**

Stambyte och utbyte av värmesystem

Utbytet av stammar och värmesystem förväntas pågå till och med 2026. Styrelsen hoppas alla medlemmar har överseende med att det kan bli lite stökigt i var och ens hem men också på våra gemensamma gårdar.

### **Renoveringar och underhåll**

#### **Takterasser**

En takterrass i hus C (17-21) har färdigställts under 2024. Åtgärder för ytterligare två takterasser startade under 2024, en i hus A (1-7) och en i hus B (9-15). Förutom om akut åtgärd krävs kommer övriga terrasser att strukturerat börja inspekteras och åtgärdas enligt underhållsplan. BRF Bygatan har totalt 12 längsgående takterasser och 12 takterasser på gavlarna.

#### **Pyloner**

Husens pyloner, de vertikala bärande vita "pelarna" som stödjer en del av byggnaden och balkongerna behöver underhåll.

#### **Gårdar**

Gårdarna kommer att rustas upp efter stambytet så att vi återigen får fina och trevliga gårdar.

#### **Förbättrad trygghet**

Styrelsen arbetat med att öka tryggheten på Bygatan, i detta ligger det planer på att förbättra belysningen i området tillsammans med andra trygghetshöjande åtgärder.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning,	25 741	24 482	24 186	20 867	20 688
Resultat efter finansiella poster	-2 494	-4 719	-9 861	-2 309	-4 920
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	780	692	597	580	576
Skuldsättning totalyta (kr/kvm)	4 550	4 042	4 231	4 396	4 536
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 788	4 300	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	220	135	200	154	210
Räntekänslighet (%)	6,1	6,0	8,0	8,0	8,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	215	213	124	132	128
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,0	78,0	0,0	0,0	0,0
Totala intäkter, (kr/kvm)	844	831	721	618	615
Soliditet (%)	72	75	74	74	73

Ytuppgifter: Bostadsrätter 30 231 kvm, Hyresrätter 1 583 kvm och lokalyta 260 kvm.

#### Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året, vilket huvudsakligen beror på de planmässiga avskrivningarna som belastar resultatet. Dessa avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad och påverkar inte föreningens likviditet.

Om avskrivningarna exkluderas visar föreningen ett positivt resultat, vilket indikerar att de löpande intäkterna täcker de faktiska driftskostnaderna. Föreningens ekonomi bedöms därför vara stabil, och förlusten bör inte tolkas som ett tecken på ekonomiska problem.

Föreningen har ett pågående stambyte som beräknas fortgå till 2026. Föreningen räknar med att ta in ytterligare belåning för att finansiera kvarstående investeringar. Framtida avgiftsuttag kommer att påverkas av föreningens belåningsgrad och rådande räntevillkor.



### Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	207 926 793	230 028 721	16 348 934	-46 144 860	-4 718 692	<b>403 440 896</b>
Ökning av insatskapital	592 210	3 887 790				<b>4 480 000</b>
Avsättning till yttre UH-fond			4 561 000	-4 561 000		<b>0</b>
			-519 017	519 017		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-4 718 692	4 718 692	<b>0</b>
Årets resultat					-2 494 383	<b>-2 494 383</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>208 519 003</b>	<b>233 916 511</b>	<b>20 390 917</b>	<b>-54 905 535</b>	<b>-2 494 383</b>	<b>405 426 513</b>

### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att den redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-54 905 535
årets förlust	-2 494 383
	<b>-57 399 918</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	4 561 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-893 741
i ny räkning överföres	-61 067 177
	<b>-57 399 918</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	25 741 395	24 482 193
Övriga intäkter	3	1 336 205	2 159 365
		<b>27 077 600</b>	<b>26 641 558</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-16 103 825	-19 180 944
Övriga kostnader	5	-871 651	-883 506
Personalkostnader	6	-478 589	-455 523
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-8 666 698	-8 544 476
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-26 120 763</b>	<b>-29 064 449</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>956 837</b>	<b>-2 422 891</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		695 455	295 133
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 146 675	-2 590 935
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 451 220</b>	<b>-2 295 802</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 494 383</b>	<b>-4 718 693</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 494 383</b>	<b>-4 718 693</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 494 383</b>	<b>-4 718 692</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	516 896 526	525 548 146
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	96 749	111 827
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	20 018 963	890 382
		<b>537 012 238</b>	<b>526 550 355</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>537 012 238</b>	<b>526 550 355</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		27 534	25 856
Övriga fordringar		1 451	5 085 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	265 502	556 990
		<b>294 487</b>	<b>5 668 424</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>21 910 375</b>	<b>8 312 068</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>22 204 862</b>	<b>13 980 492</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>559 217 100</b>	<b>540 530 847</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		442 435 514	437 955 514
Fond för yttre underhåll		20 390 917	16 348 934
		<b>462 826 431</b>	<b>454 304 448</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-54 905 535	-46 144 860
Årets resultat		-2 494 383	-4 718 692
		<b>-57 399 918</b>	<b>-50 863 552</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>405 426 513</b>	<b>403 440 896</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	76 675 000	120 250 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>76 675 000</b>	<b>120 250 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		68 075 000	9 375 000
Leverantörsskulder		3 901 649	1 934 537
Aktuella skatteskulder		1 274 185	1 232 560
Övriga skulder		75 083	75 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	3 789 670	4 222 510
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>77 115 587</b>	<b>16 839 951</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>559 217 100</b>	<b>540 530 847</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>	14		
Rörelseresultat		956 836	-2 422 890
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		8 666 698	8 544 476
Erhållen ränta		695 455	295 133
Erlagd ränta		-3 930 953	-2 464 859
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>6 388 036</b>	<b>3 951 860</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-1 678	-3 462
Förändring av kortfristiga fordringar		544 998	2 561 208
Förändring av leverantörsskulder		1 967 112	-380 274
Förändring av kortfristiga skulder		-608 618	-95 804
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>8 289 850</b>	<b>6 033 528</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-19 127 160	-19 329 608
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-19 127 160</b>	<b>-19 329 608</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering/ Upptagande av nytt lån (justering av lån)		15 125 000	0
Amortering av lån		0	-6 076 020
Ökning/minskning av medlemsinsatser		4 480 000	4 095 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>19 605 000</b>	<b>-1 981 020</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>8 767 690</b>	<b>-15 277 100</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		13 144 105	28 421 205
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>21 911 795</b>	<b>13 144 105</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska tas upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning totalyta (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	22 583 674	20 860 384
Hyor bostäder	1 874 724	1 909 593
Hyor lokaler	313 629	348 468
Hyor förbrukningsbaserad	1 054 246	1 370 018
Kabel TV	14 600	17 100
Avgift/hyres bortfall	-203 001	-178 526
Övriga primära intäkter	103 522	155 156
	<b>25 741 394</b>	<b>24 482 193</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, abonnemang för tv, bredband. (För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Försäkringsersättningar	1 011 565	1 170 302
Övriga sekundära intäkter	324 640	989 063
	<b>1 336 205</b>	<b>2 159 365</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetskötsel, lokalvård och samfälligheter	1 806 478	1 741 356
Snö och halk-bekämpning	189 728	275 638
Reparationer	1 916 222	5 717 655
Planerat underhåll	643 741	519 017
Försäkringsskador	420 178	466 611
Fastighetsel	2 959 994	3 490 650
Uppvärmning	3 134 418	2 698 706
Vatten	746 896	642 462
Sophämtning/ Avfallshantering	887 416	711 326
Fastighetsförsäkring	553 563	392 710
Kabel-TV och bredband	550 356	509 602
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	644 780	629 405
Förvaltningskostnader	1 406 173	1 371 322
Serviceavtal	124 403	0
Övriga driftkostnader	119 480	14 485
	<b>16 103 826</b>	<b>19 180 945</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsinventarier och varuinköp	63 567	60 154
Administrationskostnader	596 751	629 281
Revisionskostnader	10 500	40 250
Konsultkostnader	4 959	5 000
Medlemsavgifter	24 320	12 160
Föreningsverksamhet	28 174	51 680
Övriga förvaltningskostnader	143 379	84 981
	<b>871 650</b>	<b>883 506</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Revisionsarvode	17 550	15 686
Styrelsearvode	358 500	335 988
Sociala avgifter	102 539	103 849
	<b>478 589</b>	<b>455 523</b>



**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	559 251 192	540 811 966
Ingående anskaffningsvärde mark	34 038 850	34 038 850
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	17 031 965	17 031 965
Årets investeringar	0	18 439 226
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>610 322 007</b>	<b>610 322 007</b>
Ingående avskrivningar	-84 773 861	-76 244 463
Årets avskrivningar	-8 651 620	-8 529 398
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-93 425 481</b>	<b>-84 773 861</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>516 896 526</b>	<b>525 548 146</b>
Taxeringsvärden byggnader	999 000 000	999 000 000
Taxeringsvärden mark	3 353 000	3 353 000
	<b>1 002 353 000</b>	<b>1 002 353 000</b>

**Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	181 026	181 026
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>181 026</b>	<b>181 026</b>
Ingående avskrivningar	-69 199	-54 121
Årets avskrivningar	-15 078	-15 078
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-84 277</b>	<b>-69 199</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>96 749</b>	<b>111 827</b>

**Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	890 382	0
Inköp	18 878 580	890 382
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 768 962</b>	<b>890 382</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 768 962</b>	<b>890 382</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	265 502	556 990
	<b>265 502</b>	<b>556 990</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2,49	2026-12-01	19 500 000	20 000 000
Swedbank	3,96	2026-11-25	14 125 000	14 125 000
Swedbank	1,15	2025-02-25	14 750 000	15 125 000
SBAB	3,67	2026-11-12	9 550 000	9 750 000
Stadshypotek AB	3,30	2027-01-30	17 500 000	17 625 000
Stadshypotek AB	2,88	2025-09-01	5 750 000	6 750 000
Stadshypotek AB	2,89	2025-09-02	5 500 000	7 500 000
Stadshypotek AB	3,49	2026-01-30	17 125 000	17 625 000
Stadshypotek AB	2,89	2025-03-03	16 000 000	16 125 000
Stadshypotek AB	2,91	2025-02-28	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek AB	3,38	2025-07-15	19 950 000	0
			<b>144 750 000</b>	<b>129 625 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			68 075 000	74 200 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

### Not 12 Långfristiga skulder

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	2 155 889	2 321 442
Förutbetald intäkt el/vär	0	1 281 589
Upplupna räntekostnader	462 402	246 680
Upplupna arvoden	258 810	0
Beräknade upplupna sociala avgifter	81 318	0
Övriga upplupna kostnader	831 251	372 800
	<b>3 789 670</b>	<b>4 222 511</b>

**Not 14 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Erhållen ränta	695 455	295 133
Erlagd ränta	-3 930 953	-2 464 859
	<b>-3 235 498</b>	<b>-2 169 726</b>

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Matts Birkestad  
Ordförande

Pavel Tanasienko Musamba  
Styrelsesuppleant

Jan Stefan Marcopoulos  
Ledamot

Dragan Mitrovic  
Ledamot

Arne Stefan Korsbacken  
Ledamot

Lisa Linnea Blomkvist  
Ledamot

Amanda Zanutel  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Joakim Häll  
Revisor

Andreas Drufva  
Intern revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## AMANDA ZANUTEL

Styrelseledamot

Serienummer: d116a3ab2dcc46[...]81432d79d91ae

IP: 84.55.xxx.xxx

2025-03-24 11:48:43 UTC



## STEFAN KORSBACKEN

Styrelseledamot

Serienummer: 2019737d276769[...]9ba9a00e38abc

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-03-24 12:00:23 UTC



## STEFAN MARCOPOULOS

Styrelseledamot

Serienummer: 28316b26c7d4b6[...]9cf9e5879d6dd

IP: 193.181.xxx.xxx

2025-03-24 12:51:32 UTC



## Lisa Eva Linnea Blomkvist

Styrelseledamot

Serienummer: 5e88ade4b12171[...]a066bcfeb01ae

IP: 84.55.xxx.xxx

2025-03-24 13:06:39 UTC



## PAVEL TANASIENKO MUSAMBA

Styrelsesuppleant

Serienummer: 3ca882962fadf4[...]780bd27a4d16b

IP: 82.183.xxx.xxx

2025-03-24 20:20:42 UTC



## Dragan Mitrovic

Styrelseledamot

Serienummer: 91549190b7ca63[...]031a58f873912

IP: 212.247.xxx.xxx

2025-03-26 11:27:56 UTC



Penneo dokumentnyckel: K9Y0F-RWCM2-43V3U-4GNZQ-7Y2WHL7NAY

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Matts Birkestad

Ordförande

Serienummer: 9055d3d580b4ec[...]f3c00d526d8bb

IP: 84.55.xxx.xxx

2025-03-26 11:33:04 UTC



## Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-03-26 14:12:12 UTC



## ANDREAS DRUFVA

Revisor

Serienummer: f6250c64908040[...]5d48a2957b846

IP: 89.253.xxx.xxx

2025-03-27 14:12:55 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bygatan, org.nr. 716419-5328

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bygatan för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda 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.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.



## Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bygatan för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor

Andreas Drufva  
Av föreningen vald revisor



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-03-26 14:12:12 UTC



## ANDREAS DRUFVA

Revisor

Serienummer: f6250c64908040[...]5d48a2957b846

IP: 89.253.xxx.xxx

2025-03-27 14:12:55 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.