



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Bygglédaren 1



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bygglédaren 1 med säte i STOCKHOLM org.nr. 769616-6763 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-01-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bygglédaren 1	2004-01-01	2003

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret Fastighetsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
82	garageplatser	1 640
120	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 984
16	lägenheter (hyresrätt varav 12 st. blockhyrs som ett gruppboende. 1 används som gästlägenhet och möteslokal)	749
3	lokaler (hyresrätt)	820
Totalt 221 objekt		13 193

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 39 st 2 rok, 62 st 3 rok, 21 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ove Larsson	Ordförande	2013-10-04
Hans Fägrell	Ledamot	2017-07-03
Fereshte Ebrahim	Ledamot	2011-06-28
Britt-Marie Bengtsson	Ledamot	2023-06-08
Patrik Thölin	Ledamot	2015-09-21
Martin Strömberg	Ledamot	2021-06-09
Johan Hjerpe	Ledamot	2021-06-09
Björn Allskog	Suppleant	2023-06-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Björn Allskog, Ove Larsson, Hans Fägrell och Patrik Thölin.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: internrevisor Sergio Maraldo samt extern revisor, Joakim Häll, hos BoRevision i Sverige Aktiebolag, valda av föreningen.

Valberedning har varit: Yashar Mottaghi och Leida Ulrika Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 5 % under 2023.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Ekonomi

Föreningens fastighetslån är placerade hos Stadshypotek AB. Låneportföljen består av tre lån med bunden ränta och ett lån med rörlig ränta. Samtliga lån har skilda löptider. Lånen förfaller med 1–4 års intervall. Föreningen har under året haft ett starkt kassaflöde och har amorterat 3 512 500 kr på fastighetslånen. Det är styrelsens avsikt att fortsätta minska föreningens belåningsgrad. Lånen är placerade till villkor som framgår av not 13.

Efter stigande inflation och ökade omkostnader höjdes avgiften 2023 med 5% och höjs ytterligare med 3% från 2024-01-01.

Förvaltning

Föreningen har under 2023 haft avtal med HSB Stockholm om ekonomisk förvaltning. Den tekniska förvaltningen har skötts av Cura Förvaltning Stockholm AB. För städning av föreningens gemensamma utrymmen anlitas HSB-städ AB. Serviceleverantör för föreningens hissar har under året varit Hissgruppen AB.

Föreningsaktiviteter

Gemensam städdag genomförd den 7 oktober. I december samlades medlemmarna i gästlägenheten för glöggmingel med pepparkakor samt filterförsäljning.

Föreningens mejl-låda samt chatfunktion i Boappa har utnyttjats löpande och flitigt av medlemmarna för kommunikation med styrelsen i allt som rör fastigheten. På föreningens hemsida och anslagstavlor har styrelsen informerat om aktuella ärenden. Gästlägenheten har under 2023 varit bokad vid 186 tillfällen för övernattninng eller möten.

Garaget

Det är kö till föreningens garageplatser. Föreningen har två separata köer, en för garageplats med laddbox och en kö för övriga platser. Kösystemet är digitalt och administreras av HSB genom HSB- portalen

Genomfört underhåll

Årtal	Ändamål
2014 - 2015	Renovering av de delar av fastighetens tak som haft en felaktig konstruktion.
2017 - 2019	Renoveringsarbeten på samtliga pumpgröpar i garagets båda plan
2019 - 2020	Ny belysning i soprummen. Uppdatering av bevakningssystem i garaget. Lägenheter med balkong/ terrass utan "Tak" eller delad takplatta kontrolleras för baklut mot fasaden. Rapport och åtgärdsförslag framtaget. Arbeten påbörjade. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK); genomförd. Kompletteringsarbeten av ventilationssystemet utförda. Renovering av avloppssystemet i garageplan och källare. Installation av LED belysning i garage, cykelrum och innergård. Utbyte av dörrar till samtliga soprum.
2021	Fortsatt renovering av delar av avloppssystemet i garageplan och källare samt stamspolning. Installation av LED belysning i hyrda lokaler för gruppboende. Nytt staket kring lekplatsen. Installation av 11 laddboxar i garaget.
2022	Installation av LED-belysning i samtliga trappuppgångar. Omfogning på fastighetsfasad. Renoverad dränering avseende övreplan i garage.
2023	Byte av postboxar i samtliga trappuppgångar. Upphandling av ny underhållsplan. Byte av pumpgröpar. Installation av nya LED-armaturer i källare.

Planerat underhåll närmaste åren

Årtal	Ändamål
2024	Byte av undercentral

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 210 och under året har det tillkommit 11 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 208.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	302	380	385	361	383
Skuldsättning, kr/kvm	5 327	5 626	6 189	6 997	8 426
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 159	6 510	7 161	8 097	9 750
Räntekänslighet, %	11	13	14	16	18
Energikostnad, kr/kvm	178	154	154	140	152
Årsavgifter, kr/kvm	536	511	525	517	535
Årsavgifter/totala intäkter, %	51	51	52	52	52
Totala intäkter, kr/kvm	916	864	870	862	895
Nettoomsättning, tkr	10 434	9 956	10 036	9 947	10 313
Resultat efter finansiella poster, tkr	730	1 421	1 141	1 076	1 975
Soliditet, %	83	82	81	78	74

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	269 022 641	0	0	269 022 641
Upplåtelseavgifter, kr	17 894 221	0	0	17 894 221
Underhållsfond, kr	6 792 229	0	148 813	6 941 042
S:a bundet eget kapital, kr	293 709 091	0	148 813	293 857 904
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	11 156 245	1 421 410	-148 813	12 428 842
Årets resultat, kr	1 421 410	-1 421 410	730 259	730 259
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 577 655	0	581 446	13 159 101
S:a eget kapital, kr	306 286 746	0	730 259	307 017 005

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 670 068 kr samt ianspråktagande skett med 521 255 kr enligt resultatdisposition från föregående år.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	12 428 842
Årets resultat, kr	730 259
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 159 101

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-670 068
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	303 157
Balanseras i ny räkning, kr	12 792 190

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 433 925	9 911 346
Övriga rörelseintäkter	Not 3	144 251	45 016
Summa Rörelseintäkter		10 578 176	9 956 362
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 430 315	-4 461 986
Övriga externa kostnader	Not 5	-126 996	-147 532
Personalkostnader	Not 6	-129 365	-132 488
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 451 611	-2 451 611
Summa Rörelsekostnader		-8 138 287	-7 193 617
Rörelseresultat		2 439 889	2 762 745
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	65 344	38 589
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 774 974	-1 379 924
Summa Finansiella poster		-1 709 630	-1 341 336
Resultat efter finansiella poster		730 259	1 421 410
Resultat före skatt		730 259	1 421 410
Årets resultat		730 259	1 421 410

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 366 060 288 368 511 899

*Summa Materiella anläggningstillgångar***366 060 288 368 511 899****Summa Anläggningstillgångar****366 060 288 368 511 899**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

5 746 0

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 2 656 548 3 373 861

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 537 005 402 063

*Summa Kortfristiga fordringar***3 199 299 3 775 924**

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12 1 996 060 1 926 048

*Summa Kassa och bank***1 996 060 1 926 048****Summa Omsättningstillgångar****5 195 359 5 701 972****Summa Tillgångar****371 255 646 374 213 872**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	286 916 862	286 916 862
Fond för yttre underhåll	6 941 042	6 792 229
Summa Bundet eget kapital	293 857 904	293 709 091

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	12 428 842	11 156 245
Årets resultat	730 259	1 421 410
Summa Fritt eget kapital	13 159 101	12 577 655

Summa Eget kapital

307 017 005	306 286 746
--------------------	--------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	59 500 000	59 500 000
Summa Långfristiga skulder		59 500 000	59 500 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 987 500	5 500 000
Leverantörsskulder		587 227	206 704
Skatteskulder		78 820	54 552
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	182 146	794 517
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 902 949	1 871 353
Summa Kortfristiga skulder		4 738 642	8 427 126

Summa Skulder

64 238 642	67 927 126
-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder

371 255 646	374 213 872
--------------------	--------------------

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 439 889	2 762 745
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 451 611	2 451 611
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 451 611	2 451 611
Erhållen ränta	65 344	38 589
Erlagd ränta	-1 751 605	-1 379 924
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 205 239	3 873 021
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-279 547	153 793
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-60 702	654 389
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-340 249	808 182
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 864 990	4 681 203
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 512 500	-6 500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 512 500	-6 500 000
Årets kassaflöde	-647 510	-1 818 797
Likvida medel vid årets början	5 231 532	7 050 329
Likvida medel vid årets slut	4 584 023	5 231 532

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:

120 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 351 061	5 097 179
	Hyror bostäder	445 594	463 596
	Hyror lokaler	2 905 684	2 621 207
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 368 468	1 367 568
	Hyror förbrukningsbaserad	59 125	11 805
	Hyror informationsöverföring	1 656	1 656
	Övriga primära intäkter	364 979	380 025
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 496 567	9 943 036
	Avgiftsbortfall	-62 642	-31 690
	<i>Summa</i>	-62 642	-31 690
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 433 925	9 911 346
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd 102 Tkr och övriga intäkter	144 251	45 016
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	144 251	45 016
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-411 103	-397 125
	Snö och halk-bekämpning	-70 516	-39 342
	Reparationer	-1 004 921	-328 390
	Planerat underhåll	-303 157	-521 255
	Försäkringskostnader	-266 778	-80 536
	El	-425 295	-418 065
	Uppvärmning	-1 263 978	-1 119 635
	Vatten	-364 544	-296 045
	Sophämtning	-325 440	-300 898
	Fastighetsförsäkring	-142 845	-134 246
	Kabel-TV och bredband	-103 233	-97 448
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-539 212	-526 584
	Förvaltningsavtalskostnader	-209 293	-202 416
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 430 315	-4 461 986

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 625	-9 601
	Administrationskostnader	-62 418	-78 396
	Extern revision	-25 877	-24 768
	Medlemsavgifter	-8 570	-8 440
	Föreningsverksamhet	-3 773	-785
	Övriga förvaltningskostnader	-19 733	-25 541
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-126 996	-147 531
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 400	-5 400
	Övriga arvoden	-100 506	-103 350
	Sociala avgifter	-23 459	-23 738
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-129 365	-132 488
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 303	1 180
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	11 978
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	64 042	25 431
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	65 344	38 589
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 774 974	-1 375 052
	Övriga räntekostnader	0	-4 872
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 774 974	-1 379 924

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	271 924 561	271 924 561
	Ingående anskaffningsvärde mark	120 929 671	120 929 671
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	392 854 232	392 854 232
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-24 342 333	-21 890 721
	Årets avskrivningar	-2 451 611	-2 451 611
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-26 793 944	-24 342 333
	Utgående redovisat värde	366 060 288	368 511 899
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	243 000 000	243 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	23 400 000	23 400 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	215 000 000	215 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	8 600 000	8 600 000
	Summa	490 000 000	490 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	188 000 000	188 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	188 000 000	188 000 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 587 963	3 305 484
	Övriga fordringar	68 585	68 377
	Summa Övriga fordringar	2 656 548	3 373 861
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	537 005	402 063
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	537 005	402 063
Not 12	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Marginalen Bank	1 008 535	980 065
	SBAB	957 545	933 055
	SEB	18 647	11 028
	Handelsbanken	11 333	1 900
	Summa Kassa och bank	1 996 060	1 926 048

Not 13		Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut		2023-12-31	
<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>	
Stadshypotek AB	4,81%	2024-01-02	1 987 500	537 500	
Stadshypotek AB	3,9%	2026-09-30	16 000 000	0	
Stadshypotek AB	2,15%	2028-09-30	23 500 000	0	
Stadshypotek AB	2,39%	2025-09-30	20 000 000	0	
			61 487 500	537 500	
Långfristig del			59 500 000		
Nästa års amortering av långfristig skuld			0		
Lån som ska konverteras inom ett år			1 987 500		
Kortfristig del			1 987 500		
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			537 500		
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 150 000		
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0		
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,77%		
Finns swap-avtal			Nej		

Not 14		Övriga kortfristiga skulder		2023-12-31		2022-12-31	
<i>Övriga skulder</i>							
Momsskuld			133 572			127 214	
Övriga kortfristiga skulder			48 574			667 303	
<i>Summa Övriga skulder</i>			182 146			794 517	

Not 15		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2023-12-31		2022-12-31	
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>							
Förutbetalda hyror och avgifter			1 402 383			1 334 396	
Upplupna räntekostnader			23 369			0	
Övriga upplupna kostnader			477 197			536 957	
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			1 902 949			1 871 353	

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Bygglédaren 1, org.nr. 769616-6763

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bygglédaren 1 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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 BRF Bygglédaren 1 för räkenskapsåret 2023 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 BoRevision 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 BoRevisions 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
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Sergio Maraldo
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Bygglédaren 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OVE LARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 10:08:58



PATRIK THÖLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 08:45:39



HANS FÄGRELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 19:16:44



FERESHTE EBRAHIM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 04:30:56



MARTIN STRÖMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 07:46:51



JOHAN HJERPE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 11:41:01



BRITT-MARIE BENGTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 07:54:58



SERGIO MARALDO

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 19:39:36



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 07:42:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Bygglédaren 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SERGIO MARALDO

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 19:40:38



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 07:41:23



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.