



Välkommen till årsredovisningen för Brf BOKBINDAREN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-09-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Assuransen 3	2008	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1976.

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 1 432 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 797 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nils Fabian Nyström	Ordförande
Erik Mattias Svensson	Styrelseledamot
Felix Öste Personne	Styrelseledamot
Joakim Ove Erik Åberg	Styrelseledamot

Valberedning

Maja Nylén

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Christian Henning Lundström Wigh Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-06. Beslut om nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Planerade underhåll

2025 ● Renovering balkonger

Avtal med leverantörer

Besiktning av hiss	Kiwa Sweden AB
Bredband	Stockholms Stadsnät
Ekonomisk förvaltning	Mediator AB
Elhandel	Bodens Energi
Elnät	Ellevio
Fastighetsförvaltning	Brf Bokbindaren (Driftia Förv AB har jour-funktion)
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Funktionskontroll värmesystem	Fastighetsägarna
Jourtjänst el	Driftia El AB
Löpande hisservice	Kone
Snöskottning och sophämtning	Veo Tak & Fastighet
Sophämtning	Stockholm Vatten & Avfall
Städning	Evident Clean
Vatten	Stockholm Vatten & Avfall
Webbdomän	WGE E-handel (Wikinggruppen)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett av föreningens fastighetslån hos SBAB fick ny villkorsperiod i januari 2025. Styrelsen beslutade att låta lånet övergå från bunden till rörlig ränta.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 12%.

Övriga uppgifter

Husets hiss har fått extra underhåll då vi har haft återkommande problem med dess funktion.

Två av husets källardörrar har bytts ut på grund av att de var gamla och skadade.

Styrelsen har under året arbetat regelbundet tillsammans med en extern projektledare för att förbereda den planerade balkongrenoveringen. Bland annat har besiktning av husets balkonger genomförts. Besiktningen gjordes för att kunna upprätta förfrågningsunderlag till entreprenörer som skulle kunna utföra renoveringen.

Vid ordinarie stämma i maj fattade föreningen slutgiltigt beslut om byte av stadgar.

Styrelsen fattade beslut om att häva det tillfälliga eldningsförbudet i husets nordvästra hörn. Detta efter att flera röktester hade genomförts för att testa de åtgärder som vidtagits för att öka tilluften i lägenheterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 390 596	1 241 288	1 063 494	989 358
Resultat efter fin. poster	68 780	-182 035	-410 787	-188 721
Soliditet (%)	85	85	85	85
Yttre fond	1 386 700	1 256 500	1 072 900	-
Taxeringsvärde	43 400 000	47 400 000	47 400 000	47 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	929	797	674	674
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,6	95,5	95	95
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 046	3 109	3 173	3 173
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 046	3 109	3 173	3 173
Sparande / kvm totalyta, kr	185	37	-70	66
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	15	19	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	205	201	229	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	53	47	50	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	353	263	297	266
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,04	-	-	-
Räntekänslighet (%)	3,39	3,90	5	5

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	28 207 302	-	-	28 207 302
Upplåtelseavgifter	1 638 064	-	-	1 638 064
Fond, yttre underhåll	1 256 500	-30 169	130 200	1 356 531
Kapitaltillskott	135 876	-	-	135 876
Balanserat resultat	-3 651 364	-151 866	-130 200	-3 933 430
Årets resultat	-182 035	182 035	68 780	68 780
Eget kapital	27 404 343	0	68 780	27 473 123

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 803 230
Årets resultat	68 780
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-130 200
Totalt	-3 864 650

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-3 864 650

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 390 596	1 241 288
Övriga rörelseintäkter	3	0	600
Summa rörelseintäkter		1 390 596	1 241 888
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-787 571	-813 132
Övriga externa kostnader	9	-88 206	-98 072
Personalkostnader	10	-73 488	-94 743
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-195 552	-218 718
Summa rörelsekostnader		-1 144 818	-1 224 666
RÖRELSERESULTAT		245 779	17 222
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-176 999	-199 257
Summa finansiella poster		-176 999	-199 257
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		68 780	-182 035
ÅRETS RESULTAT		68 780	-182 035

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	31 547 377	31 666 485
Markanläggningar	13	100 000	100 000
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 647 377	31 766 485
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 647 377	31 766 485
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 454	11 035
Övriga fordringar	15	246	96
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	55 833	47 607
Summa kortfristiga fordringar		68 533	58 738
Kassa och bank			
SBC klientmedel i SHB		460 555	384 491
Summa kassa och bank		460 555	384 491
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		529 088	443 229
SUMMA TILLGÅNGAR		32 176 465	32 209 714

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 981 242	29 981 242
Fond för yttre underhåll		1 356 531	1 256 500
Summa bundet eget kapital		31 337 773	31 237 742
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 933 430	-3 651 364
Årets resultat		68 780	-182 035
Summa fritt eget kapital		-3 864 650	-3 833 399
SUMMA EGET KAPITAL		27 473 123	27 404 343
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 267 600	3 014 400
Summa långfristiga skulder		4 267 600	3 014 400
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	90 800	1 434 800
Leverantörsskulder		50 419	94 455
Skatteskulder		87 204	83 694
Övriga kortfristiga skulder		8 552	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	198 767	178 022
Summa kortfristiga skulder		435 742	1 790 971
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 176 465	32 209 714

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	245 779	17 222
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	195 552	218 718
	441 331	235 940
Erlagd ränta	-176 999	-199 257
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	264 332	36 683
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 795	16 713
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-11 229	19 383
Kassaflöde från den löpande verksamheten	243 308	72 779
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-76 444	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-76 444	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-90 800	-90 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-90 800	-90 800
ÅRETS KASSAFLÖDE	76 064	-18 021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	384 491	402 512
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	460 555	384 491

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf BOKBINDAREN är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,67 - 5,00 %
---------	---------------

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 284 110	1 140 814
Hysesintäkter p-plats	49 200	50 400
Bredband	45 240	45 240
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-2 000
Övernattnings-/gästlägenhet	4 761	4 650
Påminnelseavgift	180	60
Pantsättningsavgift	2 352	573
Överlåtelseavgift	2 940	1 433
Administrativ avgift	1 813	120
Öres- och kronutjämning	0	-2
Summa	1 390 596	1 241 288

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	600
Summa	0	600

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	26 000
Städning enligt avtal	39 736	38 732
Sotning	11 769	0
Besiktningar	5 236	7 404
Hissbesiktning	2 404	6 593
Brandskydd	1 038	2 217
Myndighetstillsyn	0	8 460
Gårdkostnader	984	5 390
Gemensamma utrymmen	366	1 316
Snöröjning/sandning	27 700	25 875
Serviceavtal	21 046	22 668
Serviceavtal, hissar	4 412	0
Mattvätt/Hyrmattor	0	839
Fordon	0	1 196
Förbrukningsmaterial	906	1 303
Summa	115 597	147 992

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	17 736
Dörrar och lås/porttele	7 583	0
Värmeanläggning/undercentral	0	17 250
Elinstallationer	4 774	2 375
Hissar	21 079	0
Summa	33 435	37 361

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	14 044
Ventilation	0	16 125
Summa	0	30 169

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	41 016	26 733
Uppvärmning	369 156	360 849
Vatten	95 341	84 926
Sophämtning/renhållning	16 431	14 316
Summa	521 944	486 824

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	35 891	32 526
Kabel-TV	0	32 890
Bredband	35 880	2 990
Fastighetsskatt	44 824	42 380
Summa	116 595	110 786

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	369
Tele- och datakommunikation	1 535	274
Förvaltningskostnader	314	0
Revisionsarvoden extern revisor	0	5 060
Revisionsarvoden internrevisor	5 060	0
Fritids och trivselkostnader	1 136	4 160
Föreningskostnader	3 461	5 942
Förvaltningsarvode enl avtal	53 677	52 677
Överlåtelsekostnad	4 411	1 433
Pantsättningskostnad	2 840	573
Korttidsinventarier	0	50
Administration	9 418	27 534
Bostadsrätterna Sverige	4 880	0
Summa	88 206	98 072

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	57 200	80 400
Arbetsgivaravgifter	16 288	14 343
Summa	73 488	94 743

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	177 824	197 610
Dröjsmålsränta	-2 475	129
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 650	1 518
Summa	176 999	199 257

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 090 453	34 090 453
Årets inköp	76 444	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 166 897	34 090 453
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 423 968	-2 228 416
Årets avskrivning	-195 552	-195 552
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 619 520	-2 423 968
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 547 377	31 666 485
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 199 883</i>	<i>9 199 883</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 000 000	19 400 000
Taxeringsvärde mark	22 400 000	28 000 000
Summa	43 400 000	47 400 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	100 000	100 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	100 000	100 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0
Utgående restvärde enligt plan	100 000	100 000

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	361 637	361 637
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	361 637	361 637
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-361 637	-338 471
Årets avskrivning	0	-23 166
Utgående ackumulerad avskrivning	-361 637	-361 637
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	246	96
Summa	246	96

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	18 324	12 042
Förutbet försäkr premier	31 529	29 585
Förutbet bredband	5 980	5 980
Summa	55 833	47 607

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2027-01-13	3,26 %	1 344 000	1 372 000
SBAB	2027-01-19	4,12 %	3 014 400	3 077 200
Summa			4 358 400	4 449 200
Varav kortfristig del			90 800	1 434 800

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 904 400 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	4 200	0
Uppl kostn el	3 849	3 084
Uppl kostnad Värme	50 444	47 626
Uppl kostn vatten	15 930	14 548
Uppl kostn löner	4 600	4 600
Uppl kostnad Sophämtning	2 701	2 386
Uppl lagstadgade soc avg	1 400	1 400
Förutbet hyror/avgifter	115 643	104 377
Övriga uppl kostn och förutb int	0	1
Summa	198 767	178 022

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 365 000	10 365 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa	10 365 000	10 365 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Renovering av husets balkonger förväntas pågå april-juli 2026. Styrelsen har under 2026 påbörjat övergången till redovisningsregelverket K3. Arbetet sker med stöd av föreningens förvaltare Mediator och övergången ska vara klar under 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-07.

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

Stockholm

Nils Fabian Nyström
Ordförande

Erik Mattias Svensson
Styrelseledamot

Felix Öste Personne
Styrelseledamot

Joakim Ove Erik Åberg
Styrelseledamot

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

Christian Henning Lundström Wigh
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 09:05

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.05.2026 16:05

DOCUMENT ID:

BkdHfw1Jzl

ENVELOPE ID:

SJvSGwkJMx-BkdHfw1Jzl

DOCUMENT NAME:

Brf BOKBINDAREN, 769613-1031 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

a6cce258dc5fec28974ab90ac79fa059a065cecb397395
34a532b64863deb06c95da9c688a2ac239da2c749fb31
dc30f8fc38fdd7be9c675c1012f832ffaa13f

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Nils Fabian Nyström fabian_nystrom@hotmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 16:18 11.05.2026 16:17	eID Low	Swedish BankID IP: 188.95.36.221
2. MATTIAS SVENSSON erikmattiasvensson@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 16:42 11.05.2026 16:42	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.59.33
3. JOAKIM OVE ERIK ÅBERG joakim.aberg587@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 18:32 11.05.2026 18:32	eID Low	Swedish BankID IP: 89.255.230.119
4. FELIX ÖSTE PERSONNE gugr02@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 08:43 12.05.2026 08:17	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.59.68
5. Christian Henning Lundström Wigh christian.lundstrom.wigh@stockholm.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 09:05 12.05.2026 09:04	eID Low	Swedish BankID IP: 217.21.226.228

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 för år 2025

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen för Brf Bokbindaren för räkenskapsåret 2025. Det är Mediator som har haft ansvaret för den ekonomiska förvaltningen och för att årsredovisningen har tillämpats vid upprättandet av årsredovisningen. Den ekonomiska förvaltaren ansvarar för uppföljning av avgifts- och hyresreskontran, dvs att inbetalningarna motsvarar de fordringar som bokförts och att de betalats inom fastställd tid.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed vilket innebär att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Min revision har innefattat att granska verifikationernas grundbokföring och bokföring i huvudboken. Jag har även tagit del av samtliga protokoll från föreningens styrelsemöten under 2025.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och jag tillstyrker att föreningen på årsmötet fastställer resultat och balansräkning. Årsmötet beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Christian Lundström Wigh
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 09:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.05.2026 16:05

DOCUMENT ID:

BJW_BGDJJGx

ENVELOPE ID:

SyePBzvyJfg-BJW_BGDJJGx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse för år 2026.pdf

1 page

SHA-512:

9d20c3e877eacdb97df3eb3e30733dd06bf89a34d7d8
dedbccc8c9ab70c923570ee2f707d18d5be949e3c7be94
c34a3f014d30defcaa33845ca029c6f6d0ee

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Christian Henning Lundström Wigh	Signed	12.05.2026 09:06	eID	Swedish BankID
christian.lundstrom.wigh@stockholm.se	Authenticated	12.05.2026 09:06	Low	IP: 217.21.226.228

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

Attachments

No attachments 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

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