



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7 med säte i Solna org.nr. 716460-2794 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 2019. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Solna kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Arkitekten 7	1998-07-10	1960

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1 400
1	förråd	3
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 062
1	lägenheter (hyresrätt)	110
Totalt 52 objekt		5 575

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 8 st 2 rok, 7 st 3 rok, 17 st 4 rok, 1 st 5 rok, 5 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Per Madsén	Ordförande	2011-06-13	2024-06-03
Per Madsén	Suppleant	2024-06-03	
Per Moberg	Ordförande	2024-06-03	
Per Moberg	Ledamot	2020-06-11	2024-06-03
Ensieh Fard	Ledamot	2018-05-31	
Ann-Charlotte G Blom	Ledamot	2024-06-03	
Helene Borryd	Ledamot	2023-08-16	
Gustaf Grundström	Ledamot	2023-08-16	
Alexander Mattsson	Ledamot	2018-05-31	2024-06-03
Anna Odhe	Ledamot	2023-08-16	
Isak Lundholm	Ledamot	2024-06-03	
Ali Akbar Tayefi	Suppleant	2024-06-03	2025-03-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Moberg, Anna Odhe, Helene Widlund Borryd, Gustaf Grundström, Per Madsén, Ali Akbar Tayefi.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Michal Tomczak med Åsa Klintemar som suppleant valda av föreningen, samt Joakim Häll, utsedd revisor av HSBs riksförbund hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Görel Johansson, Carina Hillin samt Joel Westerberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 16 maj 2024. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

AVTAL

Föreningens tekniska förvaltning har under det gångna året skötts av **Cemi AB**. Samarbetet mellan föreningen och företaget har löpt till belåtenhet.

Eco Clean har under året gjort ett bra arbete med såväl städningen av fastigheten som snöröjning.

HSB Stockholm, affärsområde förvaltning, har under 2024 ansvarat för föreningens ekonomiska förvaltning. Föreningen har

haft ett gott samarbete med Angelica Andersson som varit kontaktperson och ekonomisk förvaltare på HSB.

Nästa Steg har under det gångna året med god hand ombesörjt föreningens planteringar.

INVESTERINGAR, UNDERHÅLL OCH REPARATIONER

I början av 2024 gick föreningen över till Individuell Mätning och Debitering (IMD) av förbrukad el. Övergången innebar att fastighetens elcentral och samtliga elmätare byttes ut samt att föreningen numera debiterar medlemmar och hyresgäster för konsumerad el, istället för enskilda elabonnemang. Det innebär en lägre kostnad för medlemmarna.

I mitten av februari monterades solpaneler på fastighetens tak. Under det gångna året har panelerna genererat cirka 23 000 kWh, vilket är i paritet med den mängd solpanelerna förväntades producera.

Redan 2023 gjordes en statuskontroll av skyddsrummet, enligt ett formulär framtagen av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB), för att kontrollera dess olika funktioner samt inventera skyddsrumsmaterial. Kontrollen påvisade ett antal brister som behövde åtgärdas. Under 2024 har flertalet av dessa brister avhjälpats.

Under året som gått har styrelsen förbättrat sina rutiner för dokumentation och GDPR.

Föreningen anordnade en höststädning den 9:e november. Styrelsen vill tacka samtliga som på olika sätt bidrog till städningen och till att förbättra vår boendemiljö.

Styrelsens arbete har fungerat mycket bra och styrelsen har varit enig vid samtliga beslut den fattat.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2000	Renovering och modernisering av hissar.
2001	Byte av undercentral samt anslutning till fjärrvärmnät (Norrenergi).
2003	Putsning av fasad och byte av stora fönster i vardagsrum.
2008	Stambyte i fastigheten.
2011-2012	Nytt tak av plåt.
2015	Renovering av balkonger, nya golv gjöts.
2016	Nya fönster i lägenheterna.
2017-2018	Nya fönster i lokalerna.
2019	Nya frånluftsfläktar installerades. Ny plantering anlagd. Uppdatering av taksäkerhet och uppgradering av brandskydd. Stamspolning.
2020	VVC-booster installerad. Dräneringspump installerad i övre källaren i port nummer 8.
2021	Målning av väggar och gjutning av golv i före detta pannrummet. Plåtning av vägg på baksidan av fastigheten.
2022	Föreningens gym öppnat. Entréer utbytta. Stamspolning.
2024	Ny elcentral och nya elmätare installeras samt IMD påbörjas. Solpaneler monteras. Nya sopkasuner inköpta. Upprustning av skyddsrum.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Styrelsen planerar att sondera marknaden för ett nyckelfritt låssystem till fastigheten.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 69 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 68.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	148	221	278	252	290
Skuldsättning, kr/kvm	4 155	4 173	4 368	4 475	4 641
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 239	4 257	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	210	139	120	125	107
Årsavgifter, kr/kvm	652	623	623	623	623
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	687	656	658	657	655
Nettoomsättning, tkr	3 699	3 536	3 662	3 662	3 649
Resultat efter finansiella poster, tkr	-516	71	84	166	67
Soliditet, %	54	54	53	52	51

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.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

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).

Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas elförbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2024.

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

Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el ingår fr o m 2024.

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

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar som ej är likviditetspåverkande samt ökande räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 247 649 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 148 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	23 012 052	0	0	23 012 052
Upplåtelseavgifter, kr	2 267 148	0	0	2 267 148
Underhållsfond, kr	1 928 205	0	235 325	2 163 530
S:a bundet eget kapital, kr	27 207 405	0	235 325	27 442 730
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	901 573	71 114	-235 325	737 361
Årets resultat, kr	71 114	-71 114	-515 887	-515 887
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	972 687	0	-751 212	221 474
S:a eget kapital, kr	28 180 092	0	-515 887	27 664 204

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 492 000 kr samt ianspråktagande skett med 256 675 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	972 686
Årets resultat, kr	-515 887
Reservation till underhållsfond, kr	-492 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	256 675
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	221 474

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	221 474
------------------------------------	----------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	3 699 010	3 536 471
Övriga rörelseintäkter	Not 3	127 800	120 000
Summa Rörelseintäkter		3 826 810	3 656 471

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 413 302	-1 855 614
Övriga externa kostnader	Not 5	-129 985	-141 975
Personalkostnader	Not 6	-149 008	-157 704
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 085 111	-1 077 447
Summa Rörelsekostnader		-3 777 406	-3 232 739

Rörelseresultat

49 404 **423 732**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	67 577	52 458
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-632 867	-405 077
Summa Finansiella poster		-565 290	-352 619

Resultat efter finansiella poster

-515 887 **71 114**

Resultat före skatt

-515 887 **71 114**

Årets resultat

-515 887 **71 114**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 47 532 738 46 932 833

*Summa Materiella anläggningstillgångar***47 532 738 46 932 833**

Summa Anläggningstillgångar

47 532 738 46 932 833

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

60 60

Aktuell skattefordran

193 009 0

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 1 593 221 3 301 630

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

141 380 113 183

*Summa Kortfristiga fordringar***1 927 669 3 414 873**

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11 1 821 674 1 753 770

*Summa Kortfristiga placeringar***1 821 674 1 753 770**

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12 256 676 129 909

*Summa Kassa och bank***256 676 129 909**

Summa Omsättningstillgångar

4 006 019 5 298 552

Summa Tillgångar

51 538 758 52 231 385

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	25 279 200	25 279 200
Fond för yttre underhåll	2 163 530	1 928 205
Summa Bundet eget kapital	27 442 730	27 207 405

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	737 361	901 573
Årets resultat	-515 887	71 114
Summa Fritt eget kapital	221 475	972 686

Summa Eget kapital

27 664 204 **28 180 091**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 500 000	9 720 000
Summa Långfristiga skulder		6 500 000	9 720 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	16 650 000	13 530 000
Leverantörsskulder		131 003	219 587
Skatteskulder		20 172	51 474
Övriga kortfristiga skulder		13 880	17 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	559 498	512 451
Summa Kortfristiga skulder		17 374 553	14 331 294

Summa Skulder

23 874 553 **24 051 294**

Summa Eget kapital och skulder

51 538 758 **52 231 385**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 49 404 423 732

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 085 111 1 077 447

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 1 085 111 1 077 447

Erhållen ränta 69 552 37 463

Erlagd ränta -615 818 -371 896

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

588 248 1 166 746

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -246 809 157 798

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -93 790 101 840

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -340 599 259 639

Kassaflöde från den löpande verksamheten

247 649 1 426 385

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -1 685 016 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -1 685 016 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -100 000 -1 100 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -100 000 -1 100 000

Årets kassaflöde

-1 537 367 326 385

Likvida medel vid årets början 5 184 989 4 858 604

Likvida medel vid årets slut 3 647 622 5 184 989

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Beskattnings

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 672 856	2 672 856
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	88 296	0
	Årsavgifter lokaler	727 656	727 656
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	73 400	0
	Hyror bostäder	110 736	110 736
	Hyror förbrukningsbaserad	1 588	0
	Hyror övrigt	2 400	2 400
	Övriga primära intäkter	22 078	22 823
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 699 010	3 536 471
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 699 010	3 536 471
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	127 800	120 000
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	127 800	120 000
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-172 018	-132 579
	Snö och halk-bekämpning	-2 306	-31 625
	Reparationer	-172 014	-245 699
	Planerat underhåll	-256 675	-80 289
	Försäkringskostnader	-8 345	0
	EI	-419 676	-115 095
	Uppvärmning	-630 879	-575 571
	Vatten	-119 015	-82 588
	Sophämtning	-89 695	-81 226
	Fastighetsförsäkring	-76 130	-67 055
	Kabel-TV och bredband	-107 657	-55 172
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-268 240	-266 272
	Förvaltningsavtalskostnader	-90 652	-122 443
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 413 302	-1 855 614

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-57 561	-48 952
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-21 197	-15 468
	Administrationskostnader	-19 934	-28 443
	Extern revision	-20 000	-18 000
	Medlemsavgifter	-5 681	-5 730
	Föreningsverksamhet	0	-1 932
	Övriga förvaltningskostnader	-5 611	-23 450
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-129 985	-141 975
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-1 000	-4 000
	Övriga arvoden	-119 000	-116 000
	Sociala avgifter	-29 008	-37 704
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-149 008	-157 704
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	883	1 370
	Ränteintäkter HSB bunden placering	-1 975	39 078
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	68 669	12 011
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	67 577	52 458
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-631 029	-404 597
	Övriga räntekostnader	-1 838	-480
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-632 867	-405 077

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 657 344	56 657 344
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 319 000	6 319 000
	Årets investeringar	1 685 016	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	64 661 360	62 976 344
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 043 511	-14 966 064
	Årets avskrivningar	-1 085 111	-1 077 447
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-17 128 622	-16 043 511
	<i>Utgående redovisat värde</i>	47 532 738	46 932 833
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	53 000 000	53 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	12 000 000	12 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	81 000 000	81 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	7 000 000	7 000 000
	<i>Summa</i>	153 000 000	153 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	33 531 000	33 531 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	33 531 000	33 531 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 569 272	3 301 310
	Övriga fordringar	23 949	320
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 593 221	3 301 630
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placering Nordea	1 821 674	1 753 770
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 821 674	1 753 770
Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	6	6
	Nordea	256 670	129 903
	<i>Summa Kassa och bank</i>	256 676	129 909

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,3%	2025-01-30	6 457 500	0
Nordea	4,18%	2025-02-21	6 972 500	60 000
Nordea	1,28%	2025-02-19	3 220 000	40 000
Nordea	0,8%	2026-08-19	6 500 000	0
			23 150 000	100 000

Långfristig del	6 500 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	16 650 000
Kortfristig del	16 650 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	100 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,58%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,3%	2025-01-30	6 457 500	0
Nordea	4,18%	2025-02-21	6 972 500	60 000
Nordea	1,28%	2025-02-19	3 220 000	40 000
Nordea	0,8%	2026-08-19	6 500 000	0
			23 150 000	100 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	16 650 000
Kortfristig del	16 650 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	231 182	198 732
Upplupna räntekostnader	81 873	64 824
Övriga upplupna kostnader	246 443	248 895
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	559 498	512 451

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 Arkitekten 7, org.nr. 71646-2794

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Arkitekten 7 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 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 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. 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 Arkitekten 7 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 revisorssed 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

Michal Tomczak
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER MOBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 15:34:44



ISAK LUNDHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 20:36:04



ANN-CHARLOTTE G BLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 15:52:22



KARL GUSTAF AND GRUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 20:23:27



ENSIEH FARD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 17:39:37



HELENE BORRYD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 15:58:00



ANNA ODHE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 15:45:46



MICHAL TOMCZAK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 22:54:14



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 06:59:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Arkitekten 7 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MICHAL TOMCZAK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 22:55:21



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 06:59:52

