

Årsredovisning 2025

Brf Bibblan

769628-5977



 [rkg1ujMdFWe-rkl0jGOYZe](#)

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Bibblan

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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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.

Till medlem i föreningen får i första hand antagas fysisk person som fyllt 55 år. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt att en av makarna uppnått nämnd ålder. Med äkta makar jämföras de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-08-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-09-02 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten eller tomträtten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten och tomträtten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten och tomträtten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar följande fastigheter:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bibliotekarien 5	2016	Stockholm
Bibliotekarien 6	2016	Stockholm

Föreningen är innehavare av tomträtten till Bibliotekarien 5 i Stockholms kommun. Tomträttsavgälden som löper i 10-årsperioder uppgår per 2025-12-31 till 64 300 kronor per år. Enligt ett tilläggsavtal daterat 2023-10-27 ska tomträttsavgälden från och med 2025-04-01 uppgå till 95 500 kronor per år, med en rabattfördelning under de första fyra åren. Avtalet gäller till och med 2035-04-01.

Föreningen är ägare till fastigheten Bibliotekarien 6 i Stockholms kommun.

Föreningens fastigheter består av två flerbostadshus innehållande 32 bostadsrätter, på adressen Arkitektvägen 5-9 i Stockholm. Byggnaderna har värdeår 2016.

Lägenhetsfördelning

1 st	1 rum och kök
9 st	2 rum och kök
12 st	3 rum och kök
10 st	4 rum och kök

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 878 kvm, varav 2 515 kvm utgörs av lägenhetsyta och 363 kvm utgörs av garageyta.

Föreningen disponerar över 21 parkeringsplatser varav 16 i garage.

I fastigheterna finns en gemensamhetslokal som kan användas som styrelserum för styrelsens arbete, samt som övernattningslägenhet för medlemmarna att hyra.

Fastigheterna är försäkrade hos Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggningen, GA:1, omfattar garage, laddplatser för elbilar, gård, förgårdsmark, entrétorg, cykelrum, lokal med övernattningsrum, entréer, tvättstuga, soprum, sopkasuner och förråd. Inga andra fastigheter ska ingå i GA:1, gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning.

Väsentliga servitut

Servitut avseende underjordiska ledningar samt belysning och skyltar för allmänna gator och vägar belastar Bibliotekarien 5 och 6 till förmån för Stockholm Stad. Servitut alternativt ledningsrätt avseende elskåp med tillhörande ledningar belastar Bibliotekarien 5 och 6 till förmån för Ellevio.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2025-04-28 och därefter påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Rolf Emil Östen Lindström	Ordförande
Ann-Louise Lindholm	Styrelseledamot
Arne Prembäck	Styrelseledamot
Jan Arenvall	Styrelseledamot
Per Bertil Henning Österlind	Styrelseledamot
Hanna Eng	Suppleant
Inger Birgitta Engström	Suppleant
Pia Angerbjörn	Suppleant

Valberedning

Valberedningen består av Kerstin Schönning och Kerstin Grauers, varav den förstnämnde är sammankallande.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening

Revisorer

Till revisor har Joakim Mattsson, Kungsbron Borevision, valts och till revisorssuppleant har Andreas Holman, Kungsbron Borevision, valts.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28. Antal styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2067. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

- 2026** ● Uppgradering nödsignaler från hissar
Stamspolning

Till det planerade underhållet samlas medel via en årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med styrelsens fastställda underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avtal med leverantörer

Besiktning hissar och garageport	Kiwa Inspecta
Bredband	Telia Sonera AB
Driftövervakning	KTC Control
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Nyckelbrickor, Koder, Porttelefon	Certego AB
Nycklar	Great Security Sverige AB
Service garageport	ADP Alldoor Portar AB
Service hissar	Kone AB
Service IVT-värmepump	Energipartner
Service rökluckor och brandsläckare	Larm- och Teletjänst Bromma
Skötsel av trädgården	Queen Bee Trädgårds & Konsulttjänster
Städning	Partners in Grime AB
Teknisk förvaltning, Fastighetsservice, Drift- och energiservice samt sophämtning	Fastighetsägarna Service AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna och den ideella föreningen Tomträtsupproret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under räkenskapsåret bytt redovisningsprincip från K2 till K3, vilket har resulterat i ökade avskrivningar från 0,83% till 1,24%. Principen innebär att föreningen numera tillämpar komponentavskrivning istället för att skriva av hela bygganden i en post.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. Den har under år 2025 minskat i jämförelse med år 2024. Detta med anledning av de ränteförändringar som skett, då Riksbanken sänkt styrräntan, så omsattes två av föreningens lån under året till lägre räntenivåer.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar löpande amorteringar, investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser så har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under räkenskapsåret varit oförändrade, men i samband med budgetarbetet inför år 2026 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 5% fr.o.m. 1 januari 2026. Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Förändringar i avtal

Avtalet med Team Wåhlin avseende Värmepumpen avslutades och nytt avtal tecknades med Energipartner AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 46 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 795 009	2 773 720	2 582 157	2 266 509
Resultat efter fin. poster	-728 878	-347 222	-246 259	-296 930
Soliditet (%)	84	83	83	83
Yttre fond	2 257 131	1 348 628	440 125	364 675
Taxeringsvärde	102 091 000	106 069 000	106 069 000	106 069 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	993	993	914	793
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,1	90,0	87,9	88,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 127	11 310	11 493	11 676
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 724	9 884	10 043	10 203
Sparande / kvm totalyta, kr	234	206	243	226
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	22	33	56
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	82	86	76	54
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	33	30	24	20
Energikostnad / kvm totalyta, kr	146	137	133	130
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,88	3,24	2,45	1,57
Räntekänslighet (%)	11,20	11,39	12,58	14,73

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på högre avskrivningar i samband med övergången till K3-regelverk. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt och uppgår till 680 tkr. Föreningens sparande för framtida underhåll uppgår till 234 kr per m². Styrelsen kommer att höja avgiften med 5 % från och med januari 2026 och bedömer därmed att föreningen har möjlighet att finansiera sin framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	91 923 000	-	-	91 923 000
Upplåtelseavgifter	56 197 000	-	-	56 197 000
Fond, yttre underhåll	1 348 628	-	908 503	2 257 131
Balanserat resultat	-3 226 192	-347 222	-908 503	-4 481 917
Årets resultat	-347 222	347 222	-728 878	-728 878
Eget kapital	145 895 214	0	-728 878	145 166 337

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 481 917
Årets resultat	-728 878
Totalt	-5 210 794

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	908 503
Balanseras i ny räkning	-6 119 297
	-5 210 794

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	2 795 009	2 773 720
Övriga rörelseintäkter	3	8 639	2 880
Summa rörelseintäkter		2 803 648	2 776 601
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 081 329	-1 053 740
Övriga externa kostnader	8	-157 185	-129 860
Personalkostnader	9	-97 394	-96 046
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 402 008	-939 792
Summa rörelsekostnader		-2 737 916	-2 219 438
RÖRELSERESULTAT		65 732	557 163
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 730	25 139
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-812 340	-929 524
Summa finansiella poster		-794 610	-904 385
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-728 878	-347 222
ÅRETS RESULTAT		-728 878	-347 222

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	171 969 638	173 364 182
Maskiner och inventarier	12	36 140	43 604
Summa materiella anläggningstillgångar		172 005 778	173 407 786
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		172 005 778	173 407 786
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		57 327	4 877
Övriga fordringar	13	1 498	3 437
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	82 744	108 330
Summa kortfristiga fordringar		141 569	116 644
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	788 669	0
Summa kortfristiga placeringar		788 669	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		773 279	1 341 097
Summa kassa och bank		773 279	1 341 097
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 703 517	1 457 742
SUMMA TILLGÅNGAR		173 709 295	174 865 528

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		148 120 000	148 120 000
Fond för yttre underhåll		2 257 131	1 348 628
Summa bundet eget kapital		150 377 131	149 468 628
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 481 917	-3 226 192
Årets resultat		-728 878	-347 222
Summa ansamlad förlust		-5 210 794	-3 573 414
SUMMA EGET KAPITAL		145 166 337	145 895 214
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 210 000	0
Summa långfristiga skulder		10 210 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	17 775 000	28 445 000
Leverantörsskulder		105 905	121 895
Skatteskulder		91	1 813
Övriga kortfristiga skulder		0	11 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	451 962	390 427
Summa kortfristiga skulder		18 332 958	28 970 313
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		173 709 295	174 865 528

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	65 732	557 163
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 402 008	939 792
	1 467 740	1 496 955
Erhållen ränta	17 730	25 139
Erlagd ränta	-804 993	-930 261
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	680 477	591 833
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 925	-490
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	25 298	40 379
Kassaflöde från den löpande verksamheten	680 850	631 723
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-460 000	-460 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-460 000	-460 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	220 850	171 723
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 341 097	1 169 374
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 561 948	1 341 097

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bibblan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsprincip har ändrats under året från Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2) till Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3).

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:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	1,80 %
Fasader	1,02 %
Balkonger	2,23 %
Fönster	1,80 %
Stamledningar VA	2,23 %
Stamledningar Värme	1,30 %
Ventilation	2,92 %
El	2,23 %
Hissar	4,25 %
Installationer	10,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Kortfristiga placeringar klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 369 016	2 369 016
Hysesintäkter, lokaler	14 203	0
Hysesintäkter, garage	218 575	212 825
Hysesintäkter, p-platser	30 000	30 000
Årsavgifter, bredband	93 000	92 500
Årsavgifter, varmvattenförbrukning	36 432	36 432
Elförbrukning laddstolpar	6 333	1 267
Övernattningslägenhet	27 450	31 500
Övriga intäkter	0	180
Summa	2 795 009	2 773 720

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	-1	0
Erhållna bidrag	8 640	2 880
Summa	8 639	2 880

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	48 996	46 752
Larm och bevakning	3 720	3 524
Städ/entrémattor	66 950	65 616
Teknisk förvaltning	20 153	19 580
Besiktning och service	53 245	53 196
Brandskydd	4 036	4 999
Yttre skötsel	62 648	57 846
Övrigt	14 328	14 196
Summa	274 076	265 709

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande reparationer och underhåll	102 252	135 085
Reparation skadegörelse	8 500	0
Summa	110 752	135 085

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	87 173	62 468
Uppvärmning	237 224	246 128
Vatten	94 402	86 172
Sophämtning	51 739	49 611
Summa	470 538	444 379

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	53 685	52 122
Tomträttsavgälder	59 100	43 500
Övrigt	10 796	10 784
Bredband	85 472	85 472
Fastighetsskatt	16 910	16 690
Summa	225 963	208 568

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	30 605	0
Förbrukningsmaterial	5 982	12 041
Övriga externa kostnader	19 676	19 449
Revisionsarvoden	24 000	25 125
Styr.möte/stämma/städdag/trivsel	7 813	6 471
Ekonomisk förvaltning	61 474	60 400
Bankkostnader	7 635	6 373
Summa	157 185	129 860

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	85 950
Sociala avgifter	9 194	10 096
Summa	97 394	96 046

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	812 219	929 463
Övriga räntekostnader	121	61
Summa	812 340	929 524

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	180 600 000	180 600 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	180 600 000	180 600 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 235 818	-6 303 490
Årets avskrivning	-1 394 544	-932 328
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 630 362	-7 235 818
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	171 969 638	173 364 182
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>68 272 000</i>	<i>68 272 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	74 491 000	73 469 000
Taxeringsvärde mark	27 600 000	32 600 000
Summa	102 091 000	106 069 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	106 599	106 599
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	106 599	106 599
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-62 995	-55 531
Årets avskrivning	-7 464	-7 464
Utgående ackumulerad avskrivning	-70 459	-62 995
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	36 140	43 604

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 498	3 437
Summa	1 498	3 437

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 441	14 700
Försäkringspremier	19 724	53 685
Tomträtt	16 075	10 875
Bredband	14 245	14 245
Ekonomisk förvaltning	15 259	14 825
Summa	82 744	108 330

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Placeringskonto SEB	788 669	0
Summa	788 669	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2027-03-28	2,91 %	10 210 000	10 210 000
SEB	2026-03-28	2,25 %	8 887 500	9 117 500
SBAB	2026-04-16	2,84 %	8 887 500	9 117 500
Summa			27 985 000	28 445 000
Varav kortfristig del			17 775 000	28 445 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 685 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	14 361
El	9 391	5 110
Uppvärmning	30 345	38 364
Vatten	15 451	14 386
Styrelsearvoden och sociala avgifter	68 396	65 439
Sophantering	7 644	7 827
Utgiftsräntor	9 983	2 636
Förutbetalda avgifter/hyror	296 252	228 804
Beräknat revisionsarvode	14 500	13 500
Summa	451 962	390 427

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	32 700 000	32 700 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

År 2026: Uppgradering hissar, vad avser uppkoppling av eventuell nödsignaler från hissarna då G2- och G3-näten kommer att släckas ner samt eventuellt stamspolning.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-06.

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

Ann-Louise Lindholm
Styrelseledamot

Arne Prembäck
Styrelseledamot

Jan Arenvall
Styrelseledamot

Per Bertil Henning Österlind
Styrelseledamot

Rolf Emil Östen Lindström
Ordförande

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

Joakim Mattsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.03.2026 12:11

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 06.03.2026 10:16

DOCUMENT ID:

rklojGOYZe

ENVELOPE ID:

rkg1ujMdFWe-rklojGOYZe

DOCUMENT NAME:

Brf Bibblan, 769628-5977 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

24021f89321e74ae2af7ef3b46d1c9898a9d332d0e2841
08b9dc508ddf7e6ee8372b1c97cea00f6b196d558a3f48
7d62b954e9a9f15dc6168b485e58d15abe66

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. Arne Sven Prembäck arne@prembäck.se	 Signed Authenticated	06.03.2026 11:02 06.03.2026 11:01	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
2. JAN ARENVALL jan.arenvall@telia.com	 Signed Authenticated	06.03.2026 11:12 06.03.2026 11:10	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.0.13
3. Rolf Emil Östen Lindström reolind@gmail.com	 Signed Authenticated	06.03.2026 11:59 06.03.2026 11:56	eID Low	Swedish BankID IP: 78.66.250.213
4. ANN-LOUISE LINDHOLM annlouicel@gmail.com	 Signed Authenticated	06.03.2026 12:32 06.03.2026 12:25	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.33.233
5. Per Bertil Henning Österlind 5.osterlind@telia.com	 Signed Authenticated	08.03.2026 14:55 08.03.2026 14:53	eID Low	Swedish BankID IP: 195.198.145.105
6. Joakim Mattsson joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	09.03.2026 12:11 09.03.2026 12:07	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Bibblan

Org.nr 769628-5977

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Bibblan för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsförening Bibblans finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Bibblan för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att

jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Mattsson

Kungsbron Borevision AB

Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.03.2026 12:10

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 06.03.2026 10:16

DOCUMENT ID:

BkZ1_oM_FWI

ENVELOPE ID:

BkyuoMuKWI-BkZ1_oM_FWI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsförening Bibblan 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

13b32e685261a5712052568c9dd143ea1cb3f88dd13903799de605264c358a395446580cdf55ba80c90e08aef54e7f54dfd470f41d6e557dff0ee2df31683e1e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Mattsson	Signed	09.03.2026 12:10	eID	Swedish BankID
joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	Authenticated	09.03.2026 12:07	Low	IP: 213.88.193.73

* 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