

Årsredovisning 2025

Brf Skruven 11

769606-9017



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skruven 11

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. 7 |
| Balansräkning | s. 8 |
| Kassaflödesanalys | s. 10 |
| Noter | s. 11 |
| 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

2018-12-20 Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-01-26 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Skruven 11 | 2009 | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1976.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 56 bostadsrätter om totalt 2 355 kvm och 1 lokaler om 185 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 540 kvm.

Styrelsens sammansättning

| | |
|--------------------|-----------------|
| Olle Andersson | Ordförande |
| Alexandra Lag | Styrelseledamot |
| Ann Köse | Styrelseledamot |
| Maria Kristoferson | Styrelseledamot |
| Markus Svensson | Styrelseledamot |
| Yilmaz Javed | Suppleant |

Valberedning

Felicia Gränd

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Carina Toresson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 1998 ● Fasad- och fönsterrenovering (Uppgift ekonomisk plan/Svenska bostäder)
- 2008 ● Fasad- och fönsterrenovering (Uppgift ekonomisk plan/Svenska bostäder)
- 2011 ● Ombyggnad hissar B- och C-port
Målning tak
- 2013 ● Ny torktumlare, torkskåp och två tvättmaskiner
Gårdsdörrar (2 stycken)
Målning trapphus och lägenhetsdörrar
- 2014 ● Byte fläkt C-huset
Nya källardörrar C- och B-gård, samt ny dörr till soprum C-gård
- 2015 ● Stambyte i en hyreslägenhet och en bostadsrätt
- 2017 ● Tjugo balkonger samt en altandörr byggdes mot gårdarna
- 2018 ● Obligatorisk ventilationskontroll
Två balkonger byggdes mot gårdarna
Stambyte. Badrum, kök och källare
- 2019 ● Rensning ventilationskanaler
- 2020 ● Dränering och renovering innergårdar. Cykelskydd gård C.
Relining liggande rör i källaren
- 2023 ● Byte av samtliga hissmotorer
Renovering hyresrätt

Planerade underhåll

- 2026** ● Fönsterrenovering
● Byggnation av källsorteringsplats enligt krav om fastighetsnära insamling

Avtal med leverantörer

| | |
|----------------------|--|
| Fastighetsförvaltare | Nabo AB |
| Hisservice & jour | Trygga Hiss AB |
| Trappstädning | Söder om Söder kontor & fastighetservice |

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En hyresgäst flyttade ut och lägenheten ombildades till bostadsrätt och såldes under våren.

En lokal på bottenplanet i A-huset har ombildats till bostadsrätt och sålts. Extraamortering om drygt 7 miljoner gjordes i samband med försäljningen.

Fem utav sex sålda råvindar i föreningen har färdigställt. Slutlikviderna för dessa är inbetalda och månadsavgifterna är uppdaterade. Den sista råvinden väntas färdigställas under 2026.

Årsavgifterna sänktes med 10%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 73 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 76 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

| NYCKELTAL | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 2 653 282 | 2 719 113 | 2 669 005 | 2 539 000 |
| Resultat efter fin. poster | 71 557 | -1 294 155 | -1 211 598 | 194 324 |
| Soliditet (%) | 84 | 72 | 70 | 72 |
| Yttre fond | 317 496 | 383 624 | 260 889 | 194 761 |
| Taxeringsvärde | 106 206 000 | 105 832 000 | 105 832 000 | 105 832 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 842 | 931 | 933 | - |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 72,4 | 68,2 | 71,6 | - |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr | 5 043 | 9 157 | 9 212 | 9 259 |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr | 4 549 | 7 818 | 7 865 | 7 905 |
| Sparande / kvm totalyta, kr | 279 | 20 | 54 | 276 |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr | 33 | 31 | 28 | 42 |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr | 198 | 218 | 182 | 165 |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr | 50 | 47 | 33 | 28 |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr | 282 | 296 | 242 | 235 |
| Genomsnittlig skuldränta (%) | 3,14 | 4,08 | 3,71 | 1,68 |
| Räntekänslighet (%) | 5,99 | 9,83 | 9,88 | - |

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 | 66 141 761 | - | 3 450 000 | 69 591 761 |
| Upplåtelseavgifter | 9 095 000 | - | 7 480 000 | 16 575 000 |
| Fond, yttre underhåll | 383 624 | - | -66 128 | 317 496 |
| Balanserat resultat | -22 884 219 | -1 294 155 | 66 128 | -24 112 246 |
| Årets resultat | -1 294 155 | 1 294 155 | 71 557 | 71 557 |
| Eget kapital | 51 442 011 | 0 | 11 001 557 | 62 443 568 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -24 112 246 |
| Årets resultat | 71 557 |
| Totalt | -24 040 689 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 318 608 |
| Att från yttre fond i anspråk ta | -153 489 |
| Balanseras i ny räkning | -24 205 808 |
| | -24 040 689 |

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 | 2 653 282 | 2 719 113 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 362 662 | 113 043 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 015 944 | 2 832 156 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 734 737 | -2 640 388 |
| Övriga externa kostnader | 9 | -268 002 | -220 806 |
| Personalkostnader | 10 | -78 849 | -78 849 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -447 948 | -447 948 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 529 536 | -3 387 992 |
| RÖRELSERESULTAT | | 486 407 | -555 836 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 65 384 | 40 173 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 11 | -480 235 | -778 493 |
| Summa finansiella poster | | -414 851 | -738 319 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 71 557 | -1 294 155 |
| ÅRETS RESULTAT | | 71 557 | -1 294 155 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnad och mark | 12, 18 | 66 378 862 | 66 826 810 |
| Maskiner och inventarier | 13 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 66 378 862 | 66 826 810 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 66 378 862 | 66 826 810 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och avgiftsfordringar | | 4 614 | 13 680 |
| Övriga fordringar | 14 | 7 681 796 | 3 551 338 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 78 783 | 76 635 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 7 765 193 | 3 641 653 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 506 591 | 506 591 |
| Summa kassa och bank | | 506 591 | 506 591 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 8 271 783 | 4 148 244 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 74 650 646 | 70 975 054 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 86 166 761 | 75 236 761 |
| Fond för yttre underhåll | | 317 496 | 383 624 |
| Summa bundet eget kapital | | 86 484 257 | 75 620 385 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -24 112 246 | -22 884 219 |
| Årets resultat | | 71 557 | -1 294 155 |
| Summa fritt eget kapital | | -24 040 689 | -24 178 374 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 62 443 568 | 51 442 011 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 18 | 5 762 | 0 |
| Övriga långfristiga skulder | | 97 140 | 97 140 |
| Summa långfristiga skulder | | 102 902 | 97 140 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 16, 18 | 11 553 962 | 18 982 518 |
| Leverantörsskulder | | 129 335 | 85 015 |
| Skatteskulder | | 10 778 | 12 511 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 53 877 | -16 366 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17 | 356 224 | 372 225 |
| Summa kortfristiga skulder | | 12 104 176 | 19 435 903 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 74 650 646 | 70 975 054 |

Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | 2025 | 2024 |
|---|------------------|-------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 486 407 | -555 836 |
| Justering av poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Årets avskrivningar | 447 948 | 447 948 |
| Erhållen ränta | 65 384 | 40 173 |
| Erlagd ränta | -497 826 | -794 756 |
| Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 501 914 | -862 470 |
| Förändring i rörelsekapital | | |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar | 189 119 | 288 299 |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder | 114 420 | -997 043 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 805 452 | -1 571 214 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 0 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Bundet eget kapital | 10 930 000 | 3 670 000 |
| Amortering av lån | -7 422 794 | -113 388 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 3 507 206 | 3 556 612 |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 4 312 658 | 1 985 398 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 3 871 810 | 1 886 412 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT | 8 184 468 | 3 871 810 |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skruven 11 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.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, 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 | 1,00 % |
| Fastighetsförbättringar | 1,00 - 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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 832 089 | 1 833 972 |
| Övriga årsavgifter | 18 240 | 17 640 |
| Hysesintäkter, bostäder | 117 559 | 191 681 |
| Hysesintäkter, lokaler | 583 693 | 579 240 |
| Kabel-TV/Bredband | 80 575 | 78 864 |
| Övriga intäkter | 21 126 | 17 716 |
| Summa | 2 653 282 | 2 719 113 |

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Öres- och kronutjämnning | 0 | -4 |
| Övriga intäkter | 362 176 | 4 663 |
| Försäkringsersättning | 0 | 108 384 |
| Övriga rörelseintäkter | 486 | 0 |
| Summa | 362 662 | 113 043 |

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

| | 2025 | 2024 |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel | 71 700 | 77 560 |
| Städning | 62 256 | 57 680 |
| Övrigt | 104 655 | 18 686 |
| Besiktning och service | 44 569 | 73 005 |
| Trädgårdsarbete | 0 | 291 |
| Summa | 283 180 | 227 223 |

NOT 5, REPARATIONER

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer | 0 | 21 547 |
| Bostäder | 0 | 22 600 |
| Tvättstuga | 3 916 | 11 111 |
| Dörrar och lås/porttele | 18 301 | 34 224 |
| VA | 17 084 | 2 333 |
| Värme | 10 453 | 25 227 |
| Ventilation | 9 136 | 28 750 |
| El | 17 120 | 29 305 |
| Hissar | 34 873 | 0 |
| Tak | 45 357 | 128 736 |
| Fönster | 0 | 14 115 |
| Balkonger | 0 | 6 538 |
| Försäkringsärende/vattenskada | 13 319 | 0 |
| Summa | 169 560 | 324 486 |

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

| | 2025 | 2024 |
|-----------------|----------------|------------------|
| Övrigt plan. UH | 5 706 | 0 |
| Hissar | 22 806 | 44 575 |
| Tak | 124 977 | 0 |
| Fönster | 0 | 958 563 |
| Summa | 153 489 | 1 003 138 |

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 85 065 | 74 944 |
| Uppvärmning | 504 164 | 530 293 |
| Vatten | 126 588 | 113 944 |
| Sophämtning | 45 058 | 41 523 |
| Summa | 760 875 | 760 705 |

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 44 869 | 41 894 |
| Självrisker | 11 700 | 0 |
| Bredband | 22 952 | 22 776 |
| Bredband/Kabeltv | 100 080 | 86 936 |
| Arvode teknisk förvaltning | 1 837 | 2 001 |
| Fastighetsskatt | 186 196 | 171 230 |
| Summa | 367 634 | 324 837 |

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial | 2 091 | 625 |
| Övriga förvaltningskostnader | 54 682 | 74 807 |
| Juridiska kostnader | 33 918 | 73 563 |
| Revisionsarvoden | 18 000 | 18 000 |
| Ekonomisk förvaltning | 64 310 | 53 811 |
| Konsultkostnader | 95 000 | 0 |
| Summa | 268 002 | 220 806 |

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

| | 2025 | 2024 |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 60 000 | 60 000 |
| Sociala avgifter | 18 849 | 18 849 |
| Summa | 78 849 | 78 849 |

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

| | 2025 | 2024 |
|---|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 480 016 | 777 071 |
| Övriga räntekostnader | 219 | 1 422 |
| Summa | 480 235 | 778 493 |

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 72 675 180 | 72 675 180 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 72 675 180 | 72 675 180 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -5 848 370 | -5 400 422 |
| Årets avskrivning | -447 948 | -447 948 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -6 296 318 | -5 848 370 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 66 378 862 | 66 826 810 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i> | <i>30 755 021</i> | <i>30 755 021</i> |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 40 586 000 | 35 418 000 |
| Taxeringsvärde mark | 65 620 000 | 70 414 000 |
| Summa | 106 206 000 | 105 832 000 |

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerat anskaffningsvärde | | |
| Ingående | 141 353 | 141 353 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 141 353 | 141 353 |
| Akkumulerad avskrivning | | |
| Ingående | -141 353 | -141 353 |
| Utgående ackumulerad avskrivning | -141 353 | -141 353 |
| UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN | 0 | 0 |

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto | 2 000 | 186 119 |
| Skattefordringar | 1 918 | 0 |
| Nabo Klientmedelskonto | 1 661 048 | 2 308 284 |
| Borgo | 6 016 830 | 1 056 935 |
| Summa | 7 681 796 | 3 551 338 |

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 29 581 | 31 134 |
| Fastighetsskötsel | 17 279 | 16 600 |
| Försäkringspremier | 7 556 | 7 079 |
| Bredband | 5 738 | 5 738 |
| Förvaltning | 18 629 | 16 084 |
| Summa | 78 783 | 76 635 |

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | VILLKORS- ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS 2025-12-31 | SKULD 2025-12-31 | SKULD 2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SBAB | 2025-11-11 | 3,73 % | | 3 736 397 |
| SBAB | 2025-11-11 | 3,73 % | | 3 609 897 |
| SBAB | 2026-11-12 | 2,52 % | 557 625 | 583 125 |
| SBAB | 2026-11-12 | 2,52 % | 5 706 099 | 5 731 599 |
| SBAB | 2026-11-12 | 2,52 % | 5 296 000 | 5 321 500 |
| Summa | | | 11 559 724 | 18 982 518 |
| Varav kortfristig del | | | 11 559 724 | 18 982 518 |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 177 224 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 | 11 273 | 9 945 |
| El | 6 129 | 4 033 |
| Uppvärmning | 68 915 | 66 019 |
| Vatten | 31 792 | 28 069 |
| Utgiftsräntor | 384 | 17 975 |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 220 731 | 229 184 |
| Beräknat revisionsarvode | 17 000 | 17 000 |
| Summa | 356 224 | 372 225 |

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

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

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Amortering om 6 miljoner gjordes i februari. Föreningens lån uppgår efter detta till drygt 5,5 miljoner.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-21.

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

Stockholm

Olle Andersson
Ordförande

Alexandra Lag
Styrelseledamot

Ann Köse
Styrelseledamot

Maria Kristoferson
Styrelseledamot

Markus Svensson
Styrelseledamot

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

Carina Toresson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 20:21

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.04.2026 14:28

DOCUMENT ID:

rkxT_6kHpWx

ENVELOPE ID:

HyTua1r6bl-rkxT_6kHpWx

DOCUMENT NAME:

Brf Skruven 11, 769606-9017 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

19 pages

SHA-512:

9cb4115347970f1e22d7d51010267e470bf85f71a7680b

efbdad3e08df57dab0b99555b9a5519472c24dbb0e0c47

16baadde880e5d23422dec10aa983c86a966

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. Berl Markus Robert Svensson maarkussvensson@gmail.com |  Signed Authenticated | 21.04.2026 15:27 21.04.2026 15:26 | eID Low | Swedish BankID IP: 90.129.196.74 |
| 2. ALEXANDRA LAG Alexandra_lag@hotmail.com |  Signed Authenticated | 21.04.2026 16:57 21.04.2026 16:46 | eID Low | Swedish BankID IP: 89.253.78.62 |
| 3. ANN KÖSE annkose@outlook.com |  Signed Authenticated | 21.04.2026 17:55 21.04.2026 17:54 | eID Low | Swedish BankID IP: 89.253.78.2 |
| 4. OLLE ANDERSSON Anderssson.olle91@gmail.com |  Signed Authenticated | 21.04.2026 19:54 21.04.2026 19:53 | eID Low | Swedish BankID IP: 89.253.78.2 |
| 5. MARIA HELENA KRISTOFERSON mia.kristoferson@gmail.com |  Signed Authenticated | 21.04.2026 20:05 21.04.2026 20:04 | eID Low | Swedish BankID IP: 89.253.78.13 |
| 6. Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se |  Signed Authenticated | 21.04.2026 20:21 21.04.2026 20:20 | eID Low | Swedish BankID IP: 2.69.211.180 |

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skruven 11, org.nr 769606-9017.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Skruven 11 för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Skruven 11 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.04.2026 20:20

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.04.2026 14:28

DOCUMENT ID:

HJaOaJSaZg

ENVELOPE ID:

SJau61SaZx-HJaOaJSaZg

DOCUMENT NAME:

RB BRF Skruven 11 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

bbfccd9b001f8dfd0e1b3e383d8bbd889fa5713511f39cf
aed6cd927db1b1a5516658be3ab63fa1d65b204184860
de7de2dda1e69304d20c1bcce57880adb8c

Activity log

| RECIPIENT | ACTION* | TIMESTAMP (CET) | METHOD | DETAILS |
|---|-------------------------|--------------------------------------|------------|------------------------------------|
| 1. Carina Eva Marie Toresson n info@toressonrevision.se | Signed Authenticated | 21.04.2026 20:20 21.04.2026 20:20 | eID Low | Swedish BankID IP: 2.69.211.180 |

* 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