

Årsredovisning 2025

Brf Rurik Holms väg 11

769639-3532



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Rurik Holms väg 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
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 Floda.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-12-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-12-20 och nuvarande stadgar registrerades 2021-08-24 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Lerum Floda 8:2		

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Älvsborg

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023.

Föreningen har 55 bostadsrätter om totalt 4 325 kvm och 1 lokal om 1 285 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 610 kvm.

Styrelsens sammansättning

Staffan Bernheim	Ordförande
Birger Asp	Styrelseledamot
Mehdi Azizollahi	Styrelseledamot
Miralem Zukovic	Styrelseledamot
Therese Bernheim	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Två ledamöter i förening.

Revisorer

Håkan Rist Revisor Baker Tilly Guide AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2025 ● OVK

Planerade underhåll

2026 ● Slamsugning ränna

2028 ● Säkerhetsbesiktning taksäkerhet, OVK

2029 ● Slamsugning ränna + dagvattenbrunnar, underhållsspolning avloppsstammar

Avtal med leverantörer

Avfall återvinning	Pre Zero Recycling
Bank	Handelsbanken
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Nabo
Elhandel	Billinge Energi
Fastighetslån	Stadshypotek
Fjärrvärme, Eldistribution	Lerums Energi
Försäkring	Länsförsäkringar Älvsborg
Hiss - Besiktning	Kiwa
Hiss - service	Kone
Info app	Boappa
Öppen fiber	Telia
Vatten & Avlopp, Avfall	Lerums kommun

Övrig verksamhetsinformation

Tvåårsbesiktning genomfördes våren 2025. Avslutades med korvgrillning på gården.

OVK besiktning genomfördes hösten 2025.

Glögg och korvfest hölls 30 nov 2025.

Det mesta av snöröjning och trädgårdsskötsel sköts nu av frivilliga föreningsmedlemmar. Stort tack för er insats.

Ordinarie årsstämma hölls i Floda Lada den 15 maj 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Två av föreningens lån lades om under året. Har gett väsentligt lägre ränta. Amorteringarna har höjts till 1%.

Fastighetsredovisningen har uppdaterats enligt K3-standard (lagkrav). Ökar avskrivningskostnaderna de första åren men påverkar ej likviditeten.

Underhållsplan för 2025-2074 antogs av styrelsen i början av 2025.

Den visar planerat underhåll med kostnader på 867 000 kronor, 200 kr/kvm bostadsrättsyta, per år i genomsnitt (i 2024 års penningvärde).

De första ca 5 åren innebär mindre åtgärder per år eftersom huset är relativt nytt. Därefter kommer 10 år med måttliga kostnader, typ 100 000 kr/år. Första året med större kostnader än de genomsnittliga är bedömt att bli 2038.

Styrelsen avser att ha ett årligt sparande som motsvarar det planerade underhållet, dvs 200 kr /kvm. Där är vi nu.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 11%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 79 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 78 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 427 580	4 001 497	2 909 182	-
Resultat efter fin. poster	-1 033 028	-1 293 882	-905 248	-
Soliditet (%)	71	71	72	-
Yttre fond	430 000	215 000	-	-
Taxeringsvärde	104 159 000	95 258 000	14 772 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	936	848	596	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,4	91,4	88,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 485	12 588	12 646	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 625	9 705	9 749	-
Sparande / kvm totalyta, kr	194	29	38	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	20	18	33	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	74	85	49	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	36	23	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	137	138	105	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,28	4,15	-	-
Räntekänslighet (%)	13,33	14,85	21,23	-

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.

Uppllysning vid förlust

Avskrivningarna överstiger det negativa resultatet, dvs likviditeten är bättre än förra året.

Årets förlust är lägre än förra årets förlust. Det beror framförallt på lägre räntekostnader.

Minskningen hade varit ännu större om inte avskrivningsreglerna hade ändrats till K3 regelverket (nytt lagkrav).

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	140 530 000	-	-	140 530 000
Fond, yttre underhåll	215 000	-	215 000	430 000
Balanserat resultat	-1 120 248	-1 293 882	-215 000	-2 629 131
Årets resultat	-1 293 882	1 293 882	-1 033 028	-1 033 028
Eget kapital	138 330 869	0	-1 033 028	137 297 841

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 629 131
Årets resultat	-1 033 028
Totalt	-3 662 159

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	867 000
Balanseras i ny räkning	-4 529 159
	-3 662 159

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	4 427 580	4 001 497
Övriga rörelseintäkter	3	1 352	7 905
Summa rörelseintäkter		4 428 932	4 009 402
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 276 223	-1 211 106
Övriga externa kostnader	8	-139 795	-111 957
Personalkostnader	9	-150 520	-258 569
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 121 744	-1 458 792
Summa rörelsekostnader		-3 688 282	-3 040 424
RÖRELSERESULTAT		740 650	968 978
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 440	3 320
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 780 118	-2 266 180
Summa finansiella poster		-1 773 678	-2 262 860
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 033 028	-1 293 882
ÅRETS RESULTAT		-1 033 028	-1 293 882

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	190 555 370	192 677 114
Pågående projekt		46 800	0
Summa materiella anläggningstillgångar		190 602 170	192 677 114
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		190 602 170	192 677 114
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 063	12 815
Övriga fordringar	12	22 218	68 011
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	77 827	64 140
Summa kortfristiga fordringar		125 108	144 966
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 490 396	972 094
Summa kassa och bank		1 490 396	972 094
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 615 504	1 117 060
SUMMA TILLGÅNGAR		192 217 674	193 794 174

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		140 530 000	140 530 000
Fond för yttre underhåll		430 000	215 000
Summa bundet eget kapital		140 960 000	140 745 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 629 131	-1 120 248
Årets resultat		-1 033 028	-1 293 882
Summa ansamlad förlust		-3 662 159	-2 414 131
SUMMA EGET KAPITAL		137 297 841	138 330 869
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	35 812 314	18 048 375
Summa långfristiga skulder		35 812 314	18 048 375
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	18 186 626	36 394 125
Leverantörsskulder		69 137	78 345
Skatteskulder		40 170	78 667
Övriga kortfristiga skulder		15 002	16 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	796 584	847 617
Summa kortfristiga skulder		19 107 519	37 414 930
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		192 217 674	193 794 174

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	740 650	968 978
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 121 744	1 458 792
	2 862 394	2 427 770
Erhållen ränta	2 190	3 320
Erlagd ränta	-1 853 119	-2 088 693
Erhållen utdelning	4 250	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 015 715	342 397
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	19 858	-46 070
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-26 911	210 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 008 662	507 169
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-46 800	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-46 800	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-443 560	-251 625
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-443 560	-251 625
ÅRETS KASSAFLÖDE	518 302	255 544
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	972 094	716 550
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 490 396	972 094

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Rurik Holms väg 11 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Stomme och grund	0,83 %
Yttertak	3,51 %
Fasader	2,05 %
Balkonger	2,59 %
Fönster	2,05 %
Stamledningar VA	2,05 %
Stamledningar Värme	1,26 %
Styr & övervakning	4,27 %
Ventilation	3,51 %
El	2,05 %
Hissar	3,51 %

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 050 180	3 648 780
Årsavgifter, lokaler	370 122	346 392
El	5 617	4 378
Övriga intäkter	1 661	1 947
Summa	4 427 580	4 001 497

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Övriga intäkter	1 353	0
Försäkringsersättning	0	4 764
Övriga rörelseintäkter	0	3 142
Summa	1 352	7 905

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	50 532	43 203
Städning	60 873	52 704
Besiktning och service	115 127	67 715
Trädgårdsarbete	28 591	35 784
Snöskottning	17 488	39 582
Övrigt	0	17 188
Summa	272 611	256 176

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	245	0
Dörrar och lås/porttele	49 277	19 522
El	0	-1 200
Gård/markytor	0	3 344
Summa	49 522	21 666

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	110 885	100 462
Uppvärmning	417 537	474 307
Vatten	238 412	201 363
Sophämtning	81 223	83 445
Summa	848 057	859 577

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	63 981	49 331
Kabel-TV	2 250	1 125
Bredband	0	3 534
Arvode teknisk förvaltning	20 212	19 284
Fastighetsskatt	19 590	413
Summa	106 033	73 687

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	63 412	23 816
Förbrukningsmaterial	0	1 807
Revisionsarvoden	22 625	31 250
Ekonomisk förvaltning	53 758	55 085
Summa	139 795	111 957

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	204 600
Övriga arvoden	3 675	0
Sociala avgifter	29 245	53 969
Summa	150 520	258 569

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 779 205	2 266 112
Övriga räntekostnader	913	68
Summa	1 780 118	2 266 180

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	195 230 000	195 230 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	195 230 000	195 230 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 552 886	-1 094 094
Årets avskrivning	-2 121 744	-1 458 792
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 674 630	-2 552 886
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	190 555 370	192 677 114
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>49 351 387</i>	<i>49 351 387</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	91 959 000	83 058 000
Taxeringsvärde mark	12 200 000	12 200 000
Summa	104 159 000	95 258 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	22 218	58 730
Övriga fordringar	0	9 281
Summa	22 218	68 011

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 509	13 559
Fastighetsskötsel	13 132	12 633
Städning	14 357	13 812
Försäkringspremier	9 125	9 090
Kabel-TV	1 125	1 140
Förvaltning	16 579	13 906
Summa	77 827	64 140

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-03-30	2,95 %	17 946 939	18 139 875
Stadshypotek	2028-03-30	3,80 %	18 048 375	18 139 875
Stadshypotek	2026-01-02	2,43 %	18 003 626	18 162 750
Summa			53 998 940	54 442 500
Varav kortfristig del			18 186 626	36 394 125

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 950 200 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 559	19 654
El	11 382	7 205
Uppvärmning	44 953	52 057
Utgiftsräntor	106 942	179 943
Vatten	62 364	51 777
Löner	117 600	114 600
Sociala avgifter	37 000	36 000
Förutbetalda avgifter/hyror	375 784	366 381
Beräknat revisionsarvode	22 000	20 000
Summa	796 584	847 617

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	54 900 000	54 900 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjdes from 1 jan 2026 med 2 %. Slamsugning av ränna i garaget gjordes januari 2026

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-09.

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

Floda

Staffan Bernheim
Ordförande

Birger Asp
Styrelseledamot

Mehdi Azizollahi
Styrelseledamot

Miralem Zukovic
Styrelseledamot

Therese Bernheim
Styrelseledamot

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

Baker Tilly Guide AB
Håkan Rist
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.03.2026 15:21

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 10.03.2026 20:54

DOCUMENT ID:

BJf2zveRYZg

ENVELOPE ID:

HJ3zDe0Fbg-BJf2zveRYZg

DOCUMENT NAME:

Brf Rurik Holms väg 11, 769639-3532 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

9370bb20511a0812ad530b5308d2d609a0a5f5fe954e527de2e3c9efb6a805f5e1b0077f2477419e610853be2dbdab64047961c5f22972acd76a18696e097754

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. STAFFAN BERNHEIM staffan.bernheim@gmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 21:18 10.03.2026 20:55	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.105.41
2. Miralem Zukovic zukovic.m@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 09:26 11.03.2026 09:25	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.7.14
3. THERESE BERNHEIM therese.bernheim@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 10:52 11.03.2026 10:51	eID Low	Swedish BankID IP: 185.5.20.157
4. MEHDI AZIZOLLAHI mehazi0430@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 11:13 11.03.2026 11:12	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.231.209
5. BIRGER ASP birger.asp@outlook.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 14:50 11.03.2026 14:31	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.58.221
6. Hans Håkan Rist hakan.rist@bakertilly.se	 Signed Authenticated	11.03.2026 15:21 11.03.2026 15:20	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.67.85

* 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 Bostadsrättsföreningen Rurik Holms väg 11

Org.nr. 769639-3532

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rurik Holms väg 11 för år 2025.

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 2025 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 på fel.

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.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rurik Holms väg 11 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorers 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsred 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 vi 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 vår 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 överträdelser 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.

Alingsås den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Baker Tilly Guide AB

Håkan Rist
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.03.2026 15:23

SENT BY OWNER:

Håkan Rist • 11.03.2026 15:17

DOCUMENT ID:

BJTYKe1qbx

ENVELOPE ID:

Bye9KYlkc-x-BJTYKe1qbx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Rurik Holms väg 11 251231.pdf
4 pages

SHA-512:

c1731d74a27b398478f5380e8a35a634c16af8a7193d18
a3c710e85371675c118729d0cf1b257ff3b3afefc6c8059
7bbcddd8eeb46a5c72be1d89373159b5f84

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Håkan Rist	Signed	11.03.2026 15:23	eID	Swedish BankID (DOB: 1981/05/31)
hakan.rist@bakertillyguid e.se	Authenticated	11.03.2026 15:22	Low	IP: 212.247.67.85

* 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