



Välkommen till årsredovisningen för Brf Eleven

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sigtuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-09-11 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SIGTUNA 2:165	1995	Sigtuna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1996 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1996.

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 334 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 334 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Mikael Greve	Ordförande
Lars Elfving	Kassör
Magnus Olsson	Sekreterare
Rolf Stackeryd	Styrelseledamot
Goranka Bekic	Suppleant

Valberedning

Bernt Persson
Rolf Jangbratt

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen , Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Jacqueline Beulac Internrevisor
Lars Johnny Roger Wetterstrand Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2034.

Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

1997-1999	● Staket
2001	● Grillplats Nät under taken
2002	● Målning av förråds-golv
2006	● Målning av fönster och vindskivor Målning staket Ny ytterbelysning på gård och parkering
2007	● Nya tvättmaskiner
2009	● Avloppssystem i tvättstuga
2010	● Asfaltering Däcksförråd, hyllor
2011	● Målning staket Förbättringsåtgärder undertak på vind Utbyte cirkulationspump värme Byte elkabel belysning parkering
2013	● Nya motorvärmare
2014	● Hissmotor - Akut underhåll
2015	● Byte armaturer trapphus Målning fönster
2016	● OVK Besiktning
2017	● Byte ljuskällor parkering

- 2017** ● Underhåll värmeväxlare - Enligt UH-plan
- 2018** ● Filterbyte - Enligt UH-plan
- 2019** ● Asfaltering, lagning av hål - Enligt UH-plan
Målning staket/delvis - Enligt styrelsebeslut
Underhåll värmeväxlare - Enligt UH-plan
Tak/hängrännor balkonger - Enligt UH-plan
- 2020** ● Ny torktumlare - Akut underhåll
Ny mangel - Akut underhåll
Målning av staket/ delvis - Enligt styrelsebeslut
- 2021** ● Byte termostater lägenheter - Enligt UH-plan och utfall från energideklaration
- 2022** ● Byte hissar - Enligt UH-plan och stämmobeslut
OVK Besiktning - Enligt UH-plan och myndighetskrav
Underhåll värmeväxlare - Enligt UH-plan
- 2023** ● Fönstermålning
- 2024** ● Filterbyten lägenheter

Planerade underhåll

- 2026** ● Värmeväxlare
- 2027** ● Målning plåtdetaljer tak, burspråk hus 13
Pumpvärmesystem
Takrenovering hus 11, inkl burspråk och vindskivor
Asfaltering
Undercentral
Målning takfot+vindskivor hus 13
- 2028** ● Styrsystem
- 2029** ● Målning, entré hus+cykelförråd
Trapphus. golv, vägg, tak
Gräsytor
- 2030** ● Radonmätning
- 2031** ● Tvättstuga golv
- 2034** ● Takrenovering hus 13
- 2039** ● Korridor,RWC,Städ,Fläkt

Avtal med leverantörer

El anslutning	Vattenfall
El förbrukning	Skellefteå kraft
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Försäkring	Gallagher och Fora
Hiss	Upplandshiss AB
Snöröjning	Arturs Trädgårdstjänst i Stockholm AB
Städning	Egen regi
Teknisk förvaltning	Arenastadens VVS AB
Trädgårdsskötsel	Wennebo HB
Tvättmaskin service	Knivsta Hushållsservice

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i GA:5 och GA:6.

Samfälligheterna förvaltar mark och vägar på Harberget, Sigtuna och föreningens andelar är 10% i GA 5 och 6,3% i GA 6.

Övrig verksamhetsinformation

En större händelse under året har varit reparation av läckage i taket på hus 11.

I samband med detta har även åtgärder för att säkra och skydda mot kommande läckage, såsom, byte av takpannor,nockband samt ventilationsstosar utförts på båda taken.

Taket på hus 13 har även tvättats.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett av våra lån omsattes under 2025

Ombokning av medel till planerad målning av plåtdetaljer, till att istället användas till takreparationer hus 11, samt åtgärder tak hus 13 för att livstidsförlänga detta i väntan på ett utbyte senare enligt UH-plan.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 23 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 346 225	1 336 260	1 266 595	1 112 303
Resultat efter fin. poster	9 203	172 996	88 269	-1 009 470
Soliditet (%)	42	42	41	40
Yttre fond	387 894	353 014	448 714	1 369 914
Taxeringsvärde	24 600 000	25 600 000	25 600 000	25 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	978	974	923	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,9	97,2	95,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 167	6 242	6 317	6 373
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 167	6 242	6 317	6 373
Sparande / kvm totalyta, kr	334	247	284	419
Elkostnad / kvm totalyta, kr	43	73	70	126
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	130	147	115	108
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	65	55	49	45
Energikostnad / kvm totalyta, kr	238	276	234	279
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,65	3,39	3,24	2,12
Räntekänslighet (%)	6,30	6,41	6,85	-

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	3 000 000	-	-	3 000 000
Upplåtelseavgifter	999 993	-	-	999 993
Fond, yttre underhåll	353 014	-38 920	73 800	387 894
Balanserat resultat	1 649 793	211 916	-73 800	1 787 909
Årets resultat	172 996	-172 996	9203	9 203
Eget kapital	6 175 796	0	9 203	6 184 999

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 861 709
Årets resultat	9 203
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-73 800
Totalt	1 797 112

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	212 500
Balanseras i ny räkning	2 009 612

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 346 225	1 336 260
Summa rörelseintäkter		1 346 225	1 336 260
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-791 508	-654 459
Övriga externa kostnader	8	-83 506	-58 131
Personalkostnader	9	-62 378	-76 673
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-195 621	-117 804
Summa rörelsekostnader		-1 133 013	-907 067
RÖRELSERESULTAT		213 212	429 193
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 893	28 236
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-219 477	-284 026
Summa finansiella poster		-203 584	-255 790
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		9 629	173 404
Skatt		-426	-408
ÅRETS RESULTAT		9 203	172 996

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 19	12 644 972	12 840 593
Maskiner och inventarier	12	26 613	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 671 585	12 840 593
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 673 585	12 842 593
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 197	-49
Övriga fordringar	14	511 335	601 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	16 241	7 873
Summa kortfristiga fordringar		532 773	609 731
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	315 000	315 000
Summa kortfristiga placeringar		315 000	315 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 124 271	981 021
Summa kassa och bank		1 124 271	981 021
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 972 043	1 905 751
SUMMA TILLGÅNGAR		14 645 628	14 748 344

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 999 993	3 999 993
Fond för yttre underhåll		387 894	353 014
Summa bundet eget kapital		4 387 887	4 353 007
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 787 909	1 649 793
Årets resultat		9 203	172 996
Summa fritt eget kapital		1 797 112	1 822 789
SUMMA EGET KAPITAL		6 184 998	6 175 796
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	5 900 000
Summa långfristiga skulder		0	5 900 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	8 227 000	2 427 000
Leverantörsskulder		32 745	50 702
Skatteskulder		4 463	2 237
Övriga kortfristiga skulder		2 579	2 419
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	193 842	190 190
Summa kortfristiga skulder		8 460 629	2 672 548
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 645 628	14 748 344

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	213 212	429 193
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	195 621	117 804
	408 833	546 997
Erhållen ränta	15 893	28 236
Erlagd ränta	-248 862	-287 914
Betald inkomstskatt	-426	-408
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	175 439	286 912
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 664	-7 558
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	17 466	48 916
Kassaflöde från den löpande verksamheten	179 241	328 270
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-26 613	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-26 613	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	52 628	228 270
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 579 017	1 350 748
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 631 645	1 579 017

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Eleven 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	0,82 %
Yttertak	15,01 %
Fasader	3,75 %
Balkonger	3,75 %
Fönster	3,75 %
Stamledningar VA	3,75 %
Stamledningar Värme	1,50 %
El	3,75 %
Hissar	2,50 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av kapitalvinster.

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	1 304 856	1 298 700
Hysesintäkter p-plats	37 232	34 632
EI	1 000	1 200
Pantsättningsavgift	588	0
Överlåtelseavgift	1 470	1 433
Administrativ avgift	1 078	294
Öres- och kronutjämning	1	1
Summa	1 346 225	1 336 260

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	17 500	20 305
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	39 563
Hissbesiktning	3 125	3 000
Brandskydd	0	1 185
Gårdkostnader	1 326	3 430
Gemensamma utrymmen	0	12 614
Snöröjning/sandning	32 125	35 625
Serviceavtal	3 495	3 495
Förbrukningsmaterial	496	1 279
Summa	58 067	120 496

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	1 198
Tvättstuga	5 250	13 129
Dörrar och lås/porttele	2 328	506
VVS	33 880	2 036
Värmeanläggning/undercentral	15 069	0
Elinstallationer	7 939	0
Tak	27 544	3 229
Mark/gård/utemiljö	310	827
Garage/parkering	885	876
Skador/klotter/skadegörelse	3 000	0
Summa	96 204	21 801

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	0	30 720
Värmeanläggning	0	8 200
Tak	212 500	0
Summa	212 500	38 920

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	56 991	97 327
Uppvärmning	172 901	196 457
Vatten	87 355	73 876
Sophämtning/renhållning	27 810	27 118
Grovsopor	676	268
Summa	345 733	395 046

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	16 480	25 351
Kabel-TV	31 492	23 505
Fastighetsskatt	31 032	29 340
Summa	79 004	78 196

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	369
Revisionsarvoden internrevisor	5 000	4 500
Fritids och trivselkostnader	1 572	996
Föreningskostnader	13 180	10 161
Förvaltningsarvode enl avtal	40 087	38 451
Överlåtelsekostnad	2 058	2 006
Pantsättningskostnad	882	0
Övriga förvaltningsarvoden	5 619	0
Administration	2 608	1 648
Konsultkostnader	12 500	0
Summa	83 506	58 131

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	35 542	43 000
Lön - lokalvård	20 344	18 676
Bilersättning skattefri	98	215
SPP/tjänstepension/FORA	472	226
Arbetsgivaravgifter	5 814	14 501
Löneskatt	108	55
Summa	62 378	76 673

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	219 477	284 026
Summa	219 477	284 026

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	15 780 501	15 780 501
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 780 501	15 780 501
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 939 908	-2 822 104
Årets avskrivning	-195 621	-117 804
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 135 529	-2 939 908
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	12 644 972	12 840 593
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 000 000</i>	<i>4 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 200 000	18 800 000
Taxeringsvärde mark	5 400 000	6 800 000
Summa	24 600 000	25 600 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 000	12 000
Årets inköp	26 613	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	38 613	12 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 000	-12 000
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 000	-12 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	26 613	0

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 960	3 910
Transaktionskonto	189 441	119 794
Borgo räntekonto	317 934	478 202
Summa	511 335	601 907

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	8 234	0
Förutbet kabel-TV	8 007	7 873
Summa	16 241	7 873

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Verkligt värde 2025-12-31	Bokfört värde 2025-12-31	Bokfört värde 2024-12-31
Swedbank Robur Fonder AB	532 084	315 000	315 000
Summa	532 084	315 000	315 000

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-03-28	2,34 %	2 227 000	2 327 000
Swedbank	2026-11-25	2,58 %	3 000 000	3 000 000
Swedbank	2026-11-25	2,58 %	3 000 000	3 000 000
Summa			8 227 000	8 327 000
Varav kortfristig del			8 227 000	2 427 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 727 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	262	260
Uppl kostn el	5 239	7 240
Uppl kostnad Värme	26 747	25 111
Uppl kostnad Extern revisor	5 000	0
Uppl kostn räntor	16 570	45 955
Uppl kostnad arvoden	28 000	0
Förutbet hyror/avgifter	112 024	111 624
Summa	193 842	190 190

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 931 000	11 931 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-07.

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

Lars Mikael Greve
Ordförande

Lars Elfving
Kassör

Magnus Olsson
Sekreterare

Rolf Stackeryd
Styrelseledamot

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

Jacqueline Beaulac
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2026 20:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.05.2026 11:08

DOCUMENT ID:

S1xuF1pb1fg

ENVELOPE ID:

BJdF16-1fx-S1xuF1pb1fg

DOCUMENT NAME:

Brf Eleven, 769600-1911 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

e1a7c68374903dd46bcc38ec12488e8f6f3a6389e3939c
213dd29005090f7f0ae8d26452fd755075243016dcdca2
e6721defc12bec4bc125b8037df3e2a4eed4

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. Lars Mikael Greve mikael.grewe@outlook.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 14:11 13.05.2026 11:09	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.40.1
2. LARS JOHAN ELFVING lars.elfving@telia.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 21:18 13.05.2026 20:24	eID Low	Swedish BankID IP: 95.198.63.137
3. HANS MAGNUS OLSSON magnus@pica.se	 Signed Authenticated	15.05.2026 06:59 15.05.2026 06:49	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.248.23
4. ROLF STACKERYD stackerydrolf@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2026 11:19 15.05.2026 22:10	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.85.252
5. JACQUELINE BEAULAC jacqueline.s.beulac@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2026 20:36 16.05.2026 11:41	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.50.26

* 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 Bostadsrättsföreningen Eleven, organisationsnummer 769600-1911

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Eleven för 2025.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av revisionen.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Därför tillstyrker jag:

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- att resultatet disponeras enligt styrelsens förslag

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför tillstyrker jag att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för perioden 2025-01-01 till 2025-12-31.

Däremot har jag dessa observationer och rekommendationer för förbättring gällande styrelsens processer och kontroller:

- Det finns diskrepanser mellan de uppdrag som verkar ha hanterats av styrelsen och vad som har dokumenterats i styrelsemötesprotokollen. Vissa diskussioner verkar ha ägt rum under de formella mötena utan att bli protokollförda, vilket leder till en osäkerhet runt vilka beslut som har tagits under vilket möte. I vissa fall använder protokollen dessutom luddiga formuleringar som lämnar ut nödvändig information (t.ex. gällande offerter nämns inte vilket/vilka företag som har lämnat in en offert). Mer fullständig dokumentation av diskussionerna och de formella beslut som har tagits under styrelsemöten behövs.
- När det gäller en formell skriftlig varning som har skickats till en av medlemmarna syns inte från styrelsemötesprotokollen hur diskussionen och beslutsprocessen som ledde till varningen såg ut. Eftersom varningen gäller ett påstått brott mot trivsel/ordningsreglerna, uppmanar jag styrelsen att så snart som möjligt säkerställa att de nu gällande reglerna finns tillgängliga på föreningens webbplats hos SBC och distribueras som utskrift till de medlemmar som så önskar. Jag rekommenderar dessutom att reglerna revideras så snart som möjligt och diskuteras med medlemmarna, då det verkar finnas utrymme för olika tolkningar och åsikter i de nuvarande reglerna.

Bristerna som jag har identifierat bör åtgärdas under räkenskapsåret 2026.

Jacqueline Beaulac, av föreningen vald internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2026 20:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 13.05.2026 11:08

DOCUMENT ID:

HJIOYya-Jfg

ENVELOPE ID:

Bkdy6bJfg-HJIOYya-Jfg

DOCUMENT NAME:

Brf Eleven revisionsbera?ttelse 2025.pdf

1 page

SHA-512:

afa83b85d87821638f7e283492567d6212d5f421aaf6e7f
80abd8775cb23acb3c440e9a30314d2c7559ae991bb4c
ea27c2df1690652f01b7dd2c79a16159edaa

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JACQUELINE BEAULAC	Signed	16.05.2026 20:34	eID	Swedish BankID
jacqueline.s.beulac@gm ail.com	Authenticated	16.05.2026 20:33	Low	IP: 172.253.234.254

* 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