



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Skruven 5

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

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 5         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 7         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 7         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 8</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 9</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 11</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 12</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 19</b> |

# 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 intressen, samt gemensamma intressen av en god boende miljö och goda bostäder, genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-08-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-11-14 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-18 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    |
|----------------------|---------|-----------|
| Kv Skruven 5         | 1979    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1982.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 2 389 kvm och 2 lokaler om 174 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2 563 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|
| Jesper Michael Johansson | Ordförande (från december) |
| Jonas Skoogh             | Ordförande (till december) |
| Cecilia Shadman          | Styrelseledamot            |
| Daniella Maria Hagman    | Styrelseledamot            |
| Magnus Kepinski          | Styrelseledamot            |
| Samson Jakob Wajntraub   | Styrelseledamot            |
| Adrian Svedlund          | Suppleant                  |
| Tore Bergström           | Suppleant                  |

### Valberedning

Anita Oxburgh  
Sara Ludvigsson

## Firmateckning

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

## Revisorer

Mats Johansson Internrevisor

Mats Juhlin Internrevisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2043. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2001 ● Fönstermålning och stamspolning
- 2003 ● Renovering tvättstuga
- 2005 ● Målning av trapphus och OVK Besiktning
- 2007 ● Byggnation av balkonger och uteplatser
- 2008 ● Stamspolning
- 2009 ● Installation av fiberoptik
- 2010 ● Besiktning av samtliga våtrum
- 2011 ● Ny torktumlare  
Energibesiktning  
Spolning av stammar  
Frånluftskanaler rensas i kök och badrum
- 2012 ● Byte av fjärrvärmecentral
- 2013 ● OVK besiktning
- 2014 ● Installation av säkerhetsdörrar
- 2015 ● Omläggning av tak  
Reparation av putsskador  
Installation av tryckstegspump för att höja trycket i vattenkranar och duschar  
Värmeslingor i stuprör
- 2016 ● Sotning av eldstäder

|           |   |                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2016      | ● | Spolning av stammar och dagvattenledningar                                                                                                                                                                                                 |
| 2017      | ● | Byte av lås i allmänna utrymmen                                                                                                                                                                                                            |
| 2018      | ● | Byte av källardörr                                                                                                                                                                                                                         |
| 2019      | ● | OVK besiktning<br>Nya trädgårdsmöbler<br>Förbättrad belysning källare och soprum<br>Besiktning av fönster                                                                                                                                  |
| 2020      | ● | Hissar - totalrenovering<br>Automatisk dörröppnare och kodlås på lilla gården<br>Stamspolning i samtliga lägenheter<br>Rengöring frånluftskanaler i kök och badrum<br>Brandskyddskontroll av eldstäder<br>Rengöring av ventilationskanaler |
| 2022      | ● | Installation av seriekopplade brandvarnare i alla trapphus                                                                                                                                                                                 |
| 2023      | ● | Sotning av eldstäder<br>Omläggning av sten och förbättring av avrinning/dränering på stora gården                                                                                                                                          |
| 2024      | ● | Stamspolning                                                                                                                                                                                                                               |
| 2024-2025 | ● | Totalrenovering exteriör inkl. byte av puts, nya högkvalitativa fönster samt renovering av portar och originalfönster i trapphus.                                                                                                          |
| 2025      | ● | Byte av pump och toppavluftare på vakuumavgasare (värmeanläggning)<br>Installation av ny takvärmeanläggning (för att förhindra isbildning)<br>OVK besiktning                                                                               |

#### Planerade underhåll

|      |   |                                                                                                                                                 |
|------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2026 | ● | Omkoppling av felkopplade radiatorer<br>Förebyggande underhåll av stammar enligt utredning som styrelsen beställt<br>Injustering av värmesystem |
|------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### Avtal med leverantörer

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC     |
| Fastighetsskötsel     | 55 Plus |
| Internet              | Bahnhof |
| TV                    | Tele2   |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Avgifterna justerades upp 25-01-01 med 5% framför allt för att kompensera för ökande kostnader för den löpande förvaltningen.

### Förändringar i avtal

Avtal för fastighetsskötsel med Storholmen har sagts upp. Nytt avtal för fastighetsskötsel har tecknats med fastighetsskötaren 55 Plus. Bytet skedde för att öka servicegraden och sänka kostnaderna för fastighetsskötsel.

Serviceavtal har tecknats för hissarna och den nya takvärmeanläggningen.

Under 2025 har styrelsen löpande sett över olika tjänsteavtal i syfte att säkerställa att föreningen inte betalar för mycket för de tjänster föreningen nyttjar. Detta har lett till att föreningen bytt leverantör av entrémattor och lagt om föreningens elhandelsavtal till månadspris istället för timpris.

### Övriga uppgifter

Sedan 2022 arbetar styrelsen och en separat arbetsgrupp med att säkra nödvändiga renoveringar och samtidigt återföra huset till en mer tilltalande och tidstypisk arkitektur. Dessa projekt är både tekniskt nödvändiga och ska ge en bättre upplevelse av huset för de boende och därmed öka värdet på fastigheten och dess lägenheter. Arbetet är långsiktigt och sker i flera steg. I grunden finns ett gestaltningsprogram med en tidstypisk målbild som tagits fram i samråd med arkitekter och bebyggelseantikvarier för att säkerställa att alla renoveringsprojekt leder mot samma mål (gestaltningsprogrammet i sin helhet finns på föreningens hemsida.)

Utifrån gestaltningsprogrammet har en totalrenovering av föreningens exteriör skett under 2024 och 2025. Detta är det enskilt största projektet som omfattas av gestaltningsprogrammet. Renoveringen omfattade:

- Byte och ommålning av all puts
- Byte av samtliga lägenhetsfönster till högkvalitativa snickerifönster med energi- och bullerglas
- Renovering av originalfönster i trapphusen
- Renovering av samtliga portar och byte av en port i 21B
- Ny och utökad utebelysning

Projektet avslutades i december 2025.

Under entreprenaden ovan upptäcktes att flera av kablarna i föreningens takvärmeanläggning (som förhindrar isbildning) hade slutat fungera. Ett byte av takvärmeanläggningen genomfördes 2025.

Under december 2025 lämnade ordförande Jonas Skoogh styrelsen pga flytt utomlands. Jesper Johansson tillträdde som ny ordförande.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2025        | 2024        | 2023        | 2022        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 901 816   | 1 800 109   | 1 585 044   | 1 524 521   |
| Resultat efter fin. poster                         | 276 051     | 6 154 668   | -212 028    | 225 718     |
| Soliditet (%)                                      | 48          | 46          | 83          | 84          |
| Yttre fond                                         | 1 646 104   | 1 345 272   | 1 530 694   | 1 190 827   |
| Taxeringsvärde                                     | 114 277 000 | 113 289 000 | 113 289 000 | 113 289 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 633         | 603         | 502         | -           |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 76,0        | 77,3        | 70,9        | -           |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 5 538       | 5 613       | 396         | 415         |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 5 162       | 5 232       | 369         | 386         |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 141         | 192         | 206         | 172         |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 34          | 36          | 34          | 42          |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 166         | 187         | 144         | 135         |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 59          | 62          | 37          | 38          |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 259         | 285         | 216         | 216         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,28        | 3,33        | 5,34        | -           |
| Räntekänslighet (%)                                | 8,75        | 9,31        | 0,79        | -           |

**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<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 1 172 263         | -                                            | -                               | 1 172 263         |
| Upplåtelseavgifter       | 7 694 724         | -                                            | -                               | 7 694 724         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 1 345 272         | -41 999                                      | 342 831                         | 1 646 104         |
| Balkongfond              | 40 000            | -                                            | -                               | 40 000            |
| Balanserat resultat      | -4 053 712        | 6 196 667                                    | -342 831                        | 2 182 955         |
| Årets resultat           | 6 154 668         | -6 154 668                                   | 276 051                         | 276 051           |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>12 353 215</b> | <b>0</b>                                     | <b>276 051</b>                  | <b>12 629 266</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 2 142 955        |
| Årets resultat                                                     | 276 051          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -342 831         |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>2 076 175</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 33 872           |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>2 110 047</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2025              | 2024             |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                  |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 1 901 816         | 1 800 109        |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 86 982            | 64 153           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>1 988 798</b>  | <b>1 864 262</b> |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                  |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 141 116        | -1 123 922       |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -86 466           | -99 683          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -52 641           | 5 686 640        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 280 223</b> | <b>4 463 035</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>708 575</b>    | <b>6 327 297</b> |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                  |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 4 344             | 66 674           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10            | -436 868          | -239 303         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-432 524</b>   | <b>-172 629</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>276 051</b>    | <b>6 154 668</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>276 051</b>    | <b>6 154 668</b> |

## Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 11, 18 | 25 152 926        | 11 601 462        |
| Maskiner och inventarier                      | 12     | 0                 | 0                 |
| Pågående projekt                              | 13     | 0                 | 13 082 933        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>25 152 926</b> | <b>24 684 395</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>25 152 926</b> | <b>24 684 395</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 5 051             | 7 145             |
| Övriga fordringar                             | 14     | 228 425           | 164 082           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 15     | 65 030            | 99 734            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>298 506</b>    | <b>270 961</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                |        | 811 051           | 1 832 417         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>811 051</b>    | <b>1 832 417</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>1 109 556</b>  | <b>2 103 378</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>26 262 482</b> | <b>26 787 773</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 8 866 987         | 8 866 987         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 646 104         | 1 345 272         |
| Balkongfond                                  |        | 40 000            | 40 000            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>10 553 091</b> | <b>10 252 259</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | 1 800 124         | -4 053 712        |
| Årets resultat                               |        | 276 051           | 6 154 668         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>2 076 175</b>  | <b>2 100 956</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>12 629 266</b> | <b>12 353 215</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 9 596 585         | 9 909 937         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>9 596 585</b>  | <b>9 909 937</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 18     | 3 633 352         | 3 500 000         |
| Leverantörsskulder                           |        | 105 961           | 736 928           |
| Skatteskulder                                |        | 5 313             | 2 613             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 5 000             | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 287 005           | 285 080           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>4 036 631</b>  | <b>4 524 621</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>26 262 482</b> | <b>26 787 773</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2025             | 2024               |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                    |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>708 575</b>   | <b>6 327 297</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                    |
| Årets avskrivningar                                                             | 52 641           | -5 686 640         |
|                                                                                 | <b>761 216</b>   | <b>640 657</b>     |
| Erhållen ränta                                                                  | 56 740           | 14 278             |
| Erlagd ränta                                                                    | -442 671         | -204 078           |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>375 285</b>   | <b>450 857</b>     |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                    |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -18 282          | -33 718            |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -615 539         | 664 406            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-258 536</b>  | <b>1 081 545</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                    |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -521 172         | -12 379 458        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-521 172</b>  | <b>-12 379 458</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                    |
| Upptagna lån                                                                    | 0                | 13 500 000         |
| Amortering av lån                                                               | -180 000         | -1 035 314         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-180 000</b>  | <b>12 464 686</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-959 708</b>  | <b>1 166 773</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 996 223</b> | <b>829 449</b>     |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 036 515</b> | <b>1 996 223</b>   |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Skruven 5 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 bredband, 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    | 0,54 %        |
| Yttertak            | 1,00 %        |
| Balkonger           | 1,25 %        |
| Stamledningar VA    | 2,06 %        |
| Stamledningar Värme | 1,03 %        |
| Byggnad             | 2,74 - 6,66 % |
| El                  | 1,42 %        |
| Hissar              | 1,58 %        |
| Restpost            | 2,06 %        |
| Fönster             | 1,33 %        |
| Fasader             | 1,33 %        |
| Maskiner            | 8,33 %        |

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. 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    | 1 512 216        | 1 440 240        |
| Hysesintäkter lokaler   | 333 000          | 307 352          |
| Deb. fastighetsskatt    | 42 684           | 42 804           |
| Pantsättningsavgift     | 882              | 860              |
| Överlåtelseavgift       | 4 116            | 2 006            |
| Administrativ avgift    | 588              | 196              |
| Andrahandsuthyrning     | 8 330            | 6 652            |
| Öres- och kronutjämning | 0                | -1               |
| <b>Summa</b>            | <b>1 901 816</b> | <b>1 800 109</b> |

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2025          | 2024          |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Övriga intäkter             | 0             | -20 834       |
| Återbäring försäkringsbolag | 86 982        | 84 987        |
| <b>Summa</b>                | <b>86 982</b> | <b>64 153</b> |

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                         | 2025           | 2024          |
|-----------------------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal             | 50 427         | 40 889        |
| Fastighetsskötsel utöver avtal          | 1 701          | 18 187        |
| Städning enligt avtal                   | 37 271         | 36 163        |
| Hissbesiktning                          | 4 340          | 4 193         |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 15 800         | 0             |
| Brandskydd                              | 725            | -19 784       |
| Gårdkostnader                           | 4 803          | 0             |
| Sophantering                            | 2 139          | 0             |
| Serviceavtal                            | 3 258          | 3 843         |
| Serviceavtal, hissar                    | 7 625          | 0             |
| Mattvätt/Hyrmattor                      | 8 322          | 8 473         |
| Förbrukningsmaterial                    | 160            | 1 252         |
| <b>Summa</b>                            | <b>136 570</b> | <b>93 216</b> |

#### NOT 5, REPARATIONER

|                         | 2025          | 2024          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Tvättstuga              | 12 759        | 1 585         |
| Vind                    | 11 813        | 0             |
| Dörrar och lås/porttele | 16 457        | 0             |
| VVS                     | 3 625         | 49 244        |
| Hissar                  | 29 559        | 0             |
| Fönster                 | 0             | 15 000        |
| <b>Summa</b>            | <b>74 213</b> | <b>65 829</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                 | 2025          | 2024          |
|-----------------|---------------|---------------|
| VVS             | 0             | 26 031        |
| Värmeanläggning | 33 872        | 15 968        |
| <b>Summa</b>    | <b>33 872</b> | <b>41 999</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2025           | 2024           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 86 614         | 92 249         |
| Uppvärmning             | 425 813        | 479 260        |
| Vatten                  | 150 117        | 159 764        |
| Sophämtning/renhållning | 42 024         | 41 821         |
| Grovsopor               | 2 938          | 2 091          |
| <b>Summa</b>            | <b>707 506</b> | <b>775 185</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 37 799         | 0              |
| Kabel-TV               | 17 476         | 13 101         |
| Bredband               | 39 190         | 42 802         |
| Fastighetsskatt        | 94 490         | 91 790         |
| <b>Summa</b>           | <b>188 955</b> | <b>147 693</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2025          | 2024          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Styrelseomkostnader          | 6 323         | 11 383        |
| Fritids och trivselkostnader | 1 578         | 4 236         |
| Föreningskostnader           | 3 688         | 3 688         |
| Förvaltningsarvode enl avtal | 48 201        | 46 245        |
| Överlåtelsekostnad           | 8 232         | 2 006         |
| Pantsättningskostnad         | 882           | 860           |
| Administration               | 12 392        | 31 265        |
| Bostadsrätterna Sverige      | 5 170         | 0             |
| <b>Summa</b>                 | <b>86 466</b> | <b>99 683</b> |

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 436 868        | 239 303        |
| <b>Summa</b>                 | <b>436 868</b> | <b>239 303</b> |

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK                      | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 14 385 485         | 14 385 485         |
| Årets inköp                                   | 13 604 105         | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>27 989 590</b>  | <b>14 385 485</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -2 784 023         | -8 470 663         |
| Årets avskrivning                             | -52 641            | 5 686 640          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-2 836 664</b>  | <b>-2 784 023</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>25 152 926</b>  | <b>11 601 462</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>9 724 588</i>   | <i>9 724 588</i>   |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 43 686 000         | 36 698 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 70 591 000         | 76 591 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>114 277 000</b> | <b>113 289 000</b> |

| NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER              | 2025-12-31      | 2024-12-31      |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                 |                 |
| Ingående                                      | 160 986         | 160 986         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>160 986</b>  | <b>160 986</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                 |                 |
| Ingående                                      | -160 986        | -160 986        |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-160 986</b> | <b>-160 986</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

| NOT 13, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD | 2025-12-31  | 2024-12-31        |
|--------------------------------------|-------------|-------------------|
| Ingående balans                      | 13 082 933  | 703 475           |
| Årets investeringar                  | 877 492     | 17 236 441        |
| Omfört till Byggnad                  | -13 960 425 | -4 856 983        |
| <b>Summa pågående arbeten</b>        | <b>0</b>    | <b>13 082 933</b> |

#### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto       | 2 960          | 276            |
| Transaktionskonto | 225 371        | 163 567        |
| Borgo räntekonto  | 93             | 238            |
| <b>Summa</b>      | <b>228 425</b> | <b>164 082</b> |

#### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader   | 17 886        | 5 170         |
| Förutbet försäkr premier | 39 140        | 37 799        |
| Förutbet kabel-TV        | 4 442         | 4 369         |
| Förutbet bredband        | 3 562         | 0             |
| Upplupna ränteintäkter   | 0             | 52 396        |
| <b>Summa</b>             | <b>65 030</b> | <b>99 734</b> |

#### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Skuld<br>2025-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Stadshypotek AB       | 2029-03-30               | 3,59 %                  | 3 364 050           | 3 454 050           |
| Stadshypotek AB       | 2028-06-01               | 3,44 %                  | 3 375 862           | 3 465 862           |
| Stadshypotek AB       | 2027-06-30               | 3,29 %                  | 2 990 025           | 2 990 025           |
| Stadshypotek AB       | 2026-10-30               | 2,43 %                  | 2 500 000           | 2 500 000           |
| Stadshypotek AB       | 2026-10-30               | 2,40 %                  | 1 000 000           | 1 000 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>13 229 937</b>   | <b>13 409 937</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 3 633 352           | 3 500 000           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 327 177 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     |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader            | 383            | 227            |
| Uppl kostnad Fastsköt entrepr | 2 475          | 0              |
| Uppl kostn el                 | 6 923          | 8 206          |
| Uppl kostnad Värme            | 57 055         | 52 223         |
| Uppl kostn räntor             | 31 053         | 36 856         |
| Uppl kostn vatten             | 25 081         | 23 497         |
| Uppl kostnad Sophämtning      | 6 453          | 5 756          |
| Förutbet hyror/avgifter       | 157 582        | 158 315        |
| <b>Summa</b>                  | <b>287 005</b> | <b>285 080</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 13 489 200 | 13 489 200 |

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-27.

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

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

---

Mats Johansson  
Internrevisor

---

Mats Juhlin  
Internrevisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

06.05.2026 19:18

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 29.04.2026 09:32

**DOCUMENT ID:**

ByFfV4J0WI

**ENVELOPE ID:**

Hk\_ME4k0bl-ByFfV4J0WI

**DOCUMENT NAME:**

Brf Skruven 5, 716416-6873 - Årsredovisning 2025-12-3  
1.pdf

21 pages

**SHA-512:**

d89058a37585f3aea6e25b601263e0a57f7c76b645f0f63  
bf148f94f71f62358f08a4fe156d48052c7d942c7189972  
e38d39ff5def9621d2734912084a03ec25

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. CECILIA SHADMAN<br>shadmancecilia@gmail.com                    |  Signed<br>Authenticated   | 29.04.2026 09:43<br>29.04.2026 09:34 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 65.99.151.118   |
| 2. Samson Jakob Wajntraub<br>samson.wajntraub@gmail.com           |  Signed<br>Authenticated   | 29.04.2026 10:12<br>29.04.2026 10:12 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 178.174.210.179 |
| 3. Jesper Michael Johansson<br>jesper.michael.johansson@gmail.com |  Signed<br>Authenticated   | 29.04.2026 21:58<br>29.04.2026 21:58 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 178.174.210.205 |
| 4. DANIELLA MARIA HAGMAN<br>danni.hagman@hotmail.com              |  Signed<br>Authenticated   | 29.04.2026 22:02<br>29.04.2026 22:01 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 104.28.31.63    |
| 5. Magnus Kepinski<br>kepinski@gmail.com                          |  Signed<br>Authenticated | 06.05.2026 10:09<br>06.05.2026 10:08 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.191.152.167  |
| 6. MATS OLOF JUHLIN<br>mats.juhlin@liber.se                       |  Signed<br>Authenticated | 06.05.2026 16:13<br>06.05.2026 16:12 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 178.174.210.203 |
| 7. MATS OLOV SAMUEL JOHANSSON<br>eramjoj@gmail.com                |  Signed<br>Authenticated | 06.05.2026 19:18<br>06.05.2026 19:16 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.226.112.121  |

\* 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

Vi har granskat redovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Skruven 5 för räkenskapsåret 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss 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.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra 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.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen, behandlar årets resultat enligt förslaget och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Mats Johansson  
Föreningsrevisor

Mats Juhlin  
Föreningsrevisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

06.05.2026 19:15

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signing · 29.04.2026 09:32

**DOCUMENT ID:**

rkYfENkRZx

**ENVELOPE ID:**

rk\_MEVy0We-rkYfENkRZx

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse\_2026.pdf

1 page

**SHA-512:**

d6fd285762aaff1f2d1db7cb8751882afc84affe1b526e83  
5761dfbb05b476dbfbdbd00871bcef184fb6d09c2ebc16c  
f356b8d313962c47bf795174d20f87ae7

## Activity log

| RECIPIENT                                          | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|----------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. MATS OLOF JUHLIN<br>mats.juhlin@liber.se        | Signed<br>Authenticated | 06.05.2026 16:11<br>06.05.2026 16:11 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 178.174.210.203 |
| 2. MATS OLOV SAMUEL JOHANSSON<br>eramjoj@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 06.05.2026 19:15<br>06.05.2026 19:14 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.226.112.121  |

\* 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