

Årsredovisning 2025

Brf Skruven

769604-0638



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skruven

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-03-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-11-16 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BRF Skruven 13	1999	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Proinova AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1992.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 42 bostadsrätter om totalt 2 629 kvm och 5 lokaler om 432 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 061 kvm.

Styrelsens sammansättning

Caroline Thernström Florin	Ordförande
Lucas Regnér	Kassör
Elsa Malin Jerhamre	Styrelseledamot
Emelie Segerdahl	Styrelseledamot
Filip Nordin	Styrelseledamot
Håkan Widman	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelse

Revisorer

Nathalie Lindén Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05.

Extra föreningsstämma hölls 2025-07-01. Andra läsningen nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Slipning av entrégolv
- 2025** ● Modernisering av hissar
 - Byte av fasadbelysning och allmän belysning
 - Förstudie fasad & fönster
 - Stamspolning
 - Uppfräschning av soprum
 - Radonmätning
 - Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
 - Slamsugning brunnar
 - Byte av tryckstegringspump

Planerade underhåll

- 2026** ● Uppfräschning av trapphus
- 2027** ● Renovering av fasad

Avtal med leverantörer

Elevate Stockholm AB	Service av hissar
Maddes Städ AB	Städning
MZ Plåt AB	Taksnöskottning
Nabo	Teknisk och Ekonomisk Förvaltning
Ownit Broadband AB	Bredband
Söderkyl	Service tvättstuga
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV

Övrig verksamhetsinformation

Under 2025 uppdaterades föreningens stadgar enligt ny lag & praxis för bostadsrätter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Nytt lån i samband med hissmodernisering 2.175.000 kr. Under hösten 2025 amorterade förening 500.000 kr på ett av föreningens lån. Nabo har missat att avisera indexuppräknningen för en av restaurangerna, beloppet motsvarar totalt 157.000 kr från start av Nabo som ekonomisk förvaltare. Detta kompenseras med reducering av arvode för ekonomisk förvaltning motsvarande halva beloppet.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 8%.

Övriga uppgifter

Historiska renoveringar enligt tidigare årsredovisningar samt med 2025s renoveringar inkluderade, för en komplett bild:

- STORA RENOVERINGSPROJEKT 1992 genomfördes: elstambyte Rörstambyte Ny installation hiss Omputsning av fasad (kompletterad 2001) Balkonger och uteplatser
- 2003-2013 , 18 st balkonger byggda Altaner
- 2003-2014 Nya balkonger:
- 2006-2014 (3 st) Takrenovering
- 2007-2008 System och installationer VVS och stammar Reglercentraler (trasiga entraller bytta mot moderna)
- 2011-2018 2011: Gummering yttertak (förberedande arbete)
- 2012: Injustering ventilation (enl. underhållsplan)
- 2012-2013: Ommålning och tätning yttertak (enl. underhållsplan)
- 2013: Kompletterande gummering
- 2015: Byte fläktaggregat
- 2015: Byte takplåt gårdshus 3A (i samband med vindsbygge)
- 2018: Byte takplåt övriga tak (klart 2019-01)
- 2015: Stamspolningar (samtliga stammar & brunnar)
- 2017: Byte stam/rör Långholmsgatan 3 Restaurang Warung (pga vattenläcka)
- 2018: Genomgång stammar (pga vattenskada)
- 2019: Stamspolning (samtliga stammar & brunnar)
- 2019: Byte fjärrvärmecentral (enl. underhållsplan)-
- 2021: Stamspolning (pga läckage)
- 2022: Renovering stuprör, värmeledningar (ur funktion)
- 2023: Elinstallation i stuprör runt hela fastigheten (slutfört)-
- 2025: Slamsugning brunnar
- 2025: Stamspolning
- 2025: Byte av tryckstegringspump Ventilation och klimat.
- 2019: OVK med anmärkningar (måste åtgärdas enl. protokoll Franska Bukten)
- 2023: OVK, spaltventiler, därefter ombesiktning Hhss
- 1992: Nyinstallation-
- 2025: Modernisering hissarvärme
- 2022: Elementrenovering /utbyte (rost, risk för läckage).

1992 Fasad och exteriör

- 2001: Omputsning
- 2013: Renovering fasad markplan (omfärgning, putslagningar, måleri. Även entré- portar
- 2014: Fönstermålning (utvändig)
- 2019: Målning entrédörrarUtrymmen och entrér -2014: Installation dörrautomatik -
- 2017: Renovering soprum (enl. underhållsplan)
- 2020: Byte dörr och karmar till soprummet från Högalidsgatan (gamla går ej att renovera)
- 2023: Låscylinderbyte gemensamma utrymmen

- 2024: Stenslip golv vid entréplan -
- 2025: Byte av fasadbelysning och allmän belysning trapphus
- 2005: Trapprenovering
- 2019: Byte armaturer trapphus (byte till ledlampor)Tvättstuga
- 2012: Renovering (ytskiktsrenovering samt nya maskiner i en av tvättstugorna)
- 2013: Renovering (installation av kompletterande maskiner)
- 2020: Digital bokningstavla (uppdatering)Övernattningslägenhet
- 2016: Etablerad (enl. tidigare stämmobeslut) Lägenheter och lokaler.
- 2013-2014: Renovering badrum i hyresrätt (pga vattenskada)2020: Renovering badrum i de 2 hyresrätterna (enl. underhållsplan)
- 2014: Renovering kök i två hyresrättslägenheter
- 2019: Renovering hyresrätt 347 (försäljning som bostadsrätt)Lokaler
- 2017: Ny fettavskiljare dåvarande restaurang Warung (ingen kostnad för föreningen)
- 2023: Ny fettavskiljare restaurang Ramblas (ingen kostnad för föreningen)
- 2014: Installation bredband via fiber Övrigt
- 2014: Besiktning balkonger
- 2020: Installation avfallskvarnar (beslut på stämman -2018)
- 2023: Renovering källare för flytt av förråd
- 2013--2014: Renovering badrum hyresrätt (pga vattenskada)
- 2014: Byte golvbalkar gårdshus (pga fuktskada)-
- 2017: Byte stam/rör Långholmsgatan 3 (pga vattenläcka)-
- 2018: Genomgång stammar (pga vattenskada)
- 2025: Golvbyte på Långholmsgatan 3, våning 3 pga vattenläcka

UNDERHÅLLSPLANERING

Nuvarande underhållsplan: 2024-2074 (uppdaterad 2024) Tidigare underhållsplan: 2020-2050 (upprättad 2020)

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 70 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 11. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 602 361	3 273 617	2 992 023	2 859 674
Resultat efter fin. poster	-771 147	151 730	-481 305	-220 359
Soliditet (%)	91	95	94	95
Yttre fond	955 200	631 434	558 203	619 378
Taxeringsvärde	145 800 000	128 573 000	128 573 000	128 573 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	707	643	619	550
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	51,7	52,7	50,1	47,6
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 432	569	886	886
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 233	491	719	719
Sparande / kvm totalyta, kr	177	178	134	37
Elkostnad / kvm totalyta, kr	39	37	46	49
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	213	218	226	172
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	82	59	69	44
Energikostnad / kvm totalyta, kr	334	314	340	266
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,49	1,48	1,09	1,09
Räntekänslighet (%)	2,03	0,87	1,43	1,61

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2025 ett negativt resultat om –770 000 kronor. Förlusten förklaras av övergången till K3 med komponentindelning och kortare nyttjandeperioder, vilket höjt årets avskrivningar till hela 907 260 kronor (2024: 329 976 kronor). Därtill har planerat underhåll om 406 262 kronor kostnadsförts enligt underhållsplan. Dessa poster bedöms inte försämra föreningens betalningsförmåga. Likvida medel enligt kassaflödet uppgår till cirka 2,13 miljoner kronor (inklusive klientmedel och placeringskonto). Föreningen har alltså goda förutsättningar att finansiera sina framtida åtaganden.

Övergången till K3 innebär att vi generellt behöver använda andra indikatorer från årsrapporter än resultat för att utvärdera föreningens ekonomiska hälsa. Framåtriktat kommer styrelsen särskilt att följa nyckeltalen sparande per kvadratmeter, räntekänslighet/genomsnittlig skuldränta, skuldsättning per kvadratmeter (bostadsrättsföreningsyta och totalyta), andel årsavgifter av intäkter, energikostnader per kvadratmeter samt soliditet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	44 943 656	-	-	44 943 656
Upplåtelseavgifter	11 108 400	-	-	11 108 400
Fond, yttre underhåll	631 435	-	323 766	955 201
Balanserat resultat	-9 670 246	151 727	-323 766	-9 842 285
Årets resultat	151 727	-151 727	-771 149	-771 149
Eget kapital	47 164 971	0	-771 149	46 393 822

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-9 842 285
Årets förlust	-771 149
Totalt	-10 613 435

Styrelsen föreslår att ansamlade förlusten disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	437 400
Att från yttre fond i anspråk ta	-406 262
Balanseras i ny räkning	-10 644 573
	-10 613 435

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	3 602 361	3 273 617
Övriga rörelseintäkter	3	6	347
Summa rörelseintäkter		3 602 367	3 273 964
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 088 019	-2 556 691
Övriga externa kostnader	9	-185 556	-134 100
Personalkostnader	10	-117 594	-96 588
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-907 260	-329 976
Summa rörelsekostnader		-4 298 429	-3 117 355
RÖRELSERESULTAT		-696 062	156 609
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 873	30 253
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-91 960	-35 135
Summa finansiella poster		-75 087	-4 882
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-771 149	151 727
ÅRETS RESULTAT		-771 149	151 727

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	48 570 838	47 283 098
Summa materiella anläggningstillgångar		48 570 838	47 283 098
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 573 638	47 285 898
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 943	31 496
Övriga fordringar	15	1 919 662	1 670 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	285 468	276 911
Summa kortfristiga fordringar		2 229 073	1 979 172
Kassa och bank			
Kassa och bank		215 656	168 056
Summa kassa och bank		215 656	168 056
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 444 730	2 147 228
SUMMA TILLGÅNGAR		51 018 367	49 433 125

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 052 056	56 052 056
Fond för yttre underhåll		955 201	631 435
Summa bundet eget kapital		57 007 257	56 683 491
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 842 285	-9 670 246
Årets resultat		-771 149	151 727
Summa ansamlad förlust		-10 613 435	-9 518 519
SUMMA EGET KAPITAL		46 393 822	47 164 971
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 775 000	1 500 000
Leverantörsskulder		221 274	135 466
Skatteskulder		73 672	170 221
Övriga kortfristiga skulder		50 585	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	504 014	462 461
Summa kortfristiga skulder		4 624 545	2 268 154
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 018 367	49 433 125

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-696 062	156 609
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	907 260	329 976
	211 198	486 585
Erhållen ränta	6 300	19 922
Erlagd ränta	-88 419	-29 796
Erhållen utdelning	10 573	10 331
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	139 652	487 042
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	152 302	-160 404
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	77 850	-116 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten	369 804	209 920
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 195 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 195 000	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 775 000	700 000
Amortering av lån	-500 000	-1 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 275 000	-700 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	449 804	-490 080
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 683 437	2 173 516
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 133 241	1 683 437

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skruven är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1). Föreningen har övergått från K2-regelverket till K3-regelverket för räkenskapsåret 2025. Övergången har inneburit en ändrad redovisningsprincip för avskrivningar, vilka nu beräknas komponentbaserat. Jämförelsetal för 2024

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	0,98 %
Yttertak	2,83 %
Fasader	2,83 %
Fönster	3,40 %
Stamledningar VA	2,30 %
Stamledningar Värme	17,00 %
Styr & övervakning	4,25 %
El	2,83 %
Fastighetsförbättringar	2,86 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 863 264	1 694 408
Hysesintäkter, bostäder	193 824	182 844
Hysesintäkter, lokaler	1 493 471	1 331 050
Övriga intäkter	51 802	65 315
Summa	3 602 361	3 273 617

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	6	3
Övriga rörelseintäkter	0	344
Summa	6	347

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	82 984	80 230
Städning	108 000	114 400
Besiktning och service	53 000	67 209
Trädgårdsarbete	2 530	745
Snöskottning	26 211	15 130
Övrigt	0	2 625
Summa	272 725	280 339

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	7 680	230
Bostäder VVS	20 146	28 570
Tvättstuga	14 092	8 497
Soprum/miljöanläggning	16 238	0
Dörrar och lås/porttele	9 325	0
Hissar	22 225	17 121
Tak	9 617	3 625
Försäkringsärende/vattenskada	49 144	18 060
Summa	148 466	76 103

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Trapphus/port/entré	0	33 000
Soprum/miljöanläggning	30 825	0
Övriga gemensamma utrymmen	111 655	0
VA	206 364	0
El	21 418	0
Hissar	0	29 234
Fasader	36 000	0
Summa	406 262	62 234

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	120 496	113 543
Uppvärmning	652 515	666 022
Vatten	250 707	181 748
Sophämtning	166 298	188 895
Summa	1 190 016	1 150 208

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	86 540	81 533
Tomträttsavgälder	638 000	638 000
Kabel-TV	16 020	15 776
Bredband	52 272	52 272
Arvode teknisk förvaltning	63 862	52 776
Fastighetsskatt	213 856	147 450
Summa	1 070 550	987 807

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 085	981
Övriga förvaltningskostnader	61 925	36 982
Juridiska kostnader	50 550	9 173
Revisionsarvoden	20 000	21 250
Ekonomisk förvaltning	-28 067	52 590
Konsultkostnader	80 063	13 125
Summa	185 556	134 100

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	89 484	73 500
Sociala avgifter	28 110	23 088
Summa	117 594	96 588

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	89 462	27 321
Övriga räntekostnader	2 498	7 814
Summa	91 960	35 135

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	55 638 997	55 638 997
Årets inköp	2 195 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	57 833 997	55 638 997
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 355 899	-8 025 923
Årets avskrivning	-907 260	-329 976
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 263 159	-8 355 899
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	48 570 838	47 283 098
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	66 000 000	42 773 000
Taxeringsvärde mark	79 800 000	85 800 000
Summa	145 800 000	128 573 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	289 945	289 945
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	289 945	289 945
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-289 945	-289 945
Utgående ackumulerad avskrivning	-289 945	-289 945
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 078	151 085
Nabo Klientmedelskonto	860 282	612 393
Borgo	1 057 303	902 988
Avräkningskonto, eko. förvaltning	0	4 299
Summa	1 919 662	1 670 765

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 342	37 765
Fastighetsskötsel	21 565	20 746
Försäkringspremier	29 357	27 828
Kabel-TV	6 651	4 005
Tomträtt	159 500	159 500
Bredband	0	13 068
Förvaltning	17 053	13 999
Summa	285 468	276 911

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-10-30	2,61 %	1 000 000	1 500 000
Stadshypotek	2026-01-01	2,85 %	2 775 000	
Summa			3 775 000	1 500 000
Varav kortfristig del			3 775 000	1 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 775 000 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 205	40 935
El	10 892	12 647
Uppvärmning	82 431	86 309
Utgiftsräntor	10 941	7 400
Vatten	60 796	51 145
Förutbetalda avgifter/hyror	309 749	264 025
Summa	504 014	462 461

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	20 550 000	20 550 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Per den 1 januari 2026 höjdes årsavgiften för medlemmar med 3 % och hyran för hyreslägenheterna höjdes med 8 %

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-27.

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

Stockholm

Caroline Thernström Florin
Ordförande

Lucas Regnér
Kassör

Elsa Malin Jerhamre
Styrelseledamot

Emelie Segerdahl
Styrelseledamot

Filip Nordin
Styrelseledamot

Håkan Widman
Styrelseledamot

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

Nathalie Lindén
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.04.2026 12:18

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.03.2026 07:46

DOCUMENT ID:

rJ_LCKDjZe

ENVELOPE ID:

BJDU0twj-g-rJ_LCKDjZe

DOCUMENT NAME:

Brf Skruven, 769604-0638 - Årsredovisning 2025.pdf
21 pages

SHA-512:

caa0674c37b3fb4356b4c6bfcf249c998bc1c16cf934953
56ea7b75fc9a0959330a6933b1a090fd11f3c26356d10ef
7c5f36da3a3c1bb8182993b16c3196dfb2

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. FILIP ERIC NORDIN filip.nordin@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 07:50 30.03.2026 07:47	eID Low	Swedish BankID IP: 194.14.79.40
2. CAROLINE THERNSTRÖM FLORIN carolinethernstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 09:08 30.03.2026 07:47	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.34.181
3. LUCAS REGNÉR lucas.regner@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 09:27 30.03.2026 09:26	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.99.37
4. ELSA MALIN JERHAMRE ejerhamre@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 16:55 30.03.2026 16:54	eID Low	Swedish BankID IP: 148.222.132.55
5. HÅKAN WIDMAN hakan.widman@sr.se	 Signed Authenticated	30.03.2026 18:52 30.03.2026 17:35	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.42.203
6. EMELIE LINNÉA SEGERD AHL komigenemelie@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 20:44 07.04.2026 20:44	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.137.51
7. NATHALIE LINDÉN nathalie.linden@bakertilly stockholm.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 12:18 08.04.2026 12:14	eID Low	Swedish BankID IP: 135.225.52.139

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skruven

Org.nr 769604-0638

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, enligt min digitala signatur.

Nathalie Lindén
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.04.2026 12:15

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.03.2026 07:46

DOCUMENT ID:

BJYLCFPiZx

ENVELOPE ID:

S1dLATwiZI-BJYLCFPiZx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 - Brf Skruven.pdf

4 pages

SHA-512:

c562fc3cdbefb34845d55ba5d0bb3c5df794882bd078f33
fe7e1ccca5536043b3fba88a850855abb56048db203af1
d6d5205f19b156ea0fdb394bc71da58c780

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NATHALIE LINDÉN	Signed	08.04.2026 12:15	eID	Swedish BankID
nathalie.linden@bakertilly stockholm.se	Authenticated	08.04.2026 12:14	Low	IP: 135.225.52.139

* 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