

Årsredovisning för

# **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKRUVEN 12**

769635-9301

Räkenskapsåret

**2024-01-01 - 2024-12-31**

## **Förvaltningsberättelse**

Styrelsen för Brf Skruven 12, 769635-9301, med säte i Eskilstuna, får härmed upprätta årsredovisning för 2024.

### **Allmänt om verksamheten**

#### **Ändamål**

Brf Skruven 12 har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet är belägen på adressen Kvarngärdesgatan 7 A-B / Trädgårdsgatan 14 i Eskilstuna.

#### **Styrelse**

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2024-06-03 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jenny-Anne Holmberg, Ordförande  
Josefin Ågren, Sekreterare  
Mona Lindblom, Ledamot  
Jani Runila, Ledamot  
Einar Johansson, Ledamot

Suppleant har varit: Saknas.

#### **Valberedning:**

Valberedare har varit Karin Larsson

#### **I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:**

Mona Lindblom, Jani Runila och Einar Johansson.

#### **Firmatecknare:**

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### **Revisorer:**

Föreningsvald revisor har varit Jenny Fredenklo.

#### **Sammanträden:**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

#### **Medlemsantal:**

Föreningen har 28 st (fg år 29 st) medlemmar. Under året har 1 st lgh överlåtits.

#### **Pant- och överlåtelseavgifter**

Föreningen uttager i enlighet med stadgarna:

- Pantsättningsavgift med 1% av prisbasbeloppet. (588 kr för år 2025).
- Överlåtelseavgift av köparen med 2,5% av prisbasbeloppet. (1 470 kr för år 2025).

#### **Beskattning**

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

#### **Finansiering**

Se not.

**Fastigheten:**

Föreningen äger fastigheten Skruven 12 med tomt som består av 25 lägenheter varav 21 är bostadsrätter och 4 st är hyresrätter.  
Den totala bostadsytan är ca 2 210 kvm.

**Lägenhetsfördelning:**

2 rum och kök - 15 st  
3 rum och kök - 6 st  
3,5 rum och kök - 1 st  
4 rum och kök - 3 st

Föreningen har ett centralgarage med 41 st parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar vilket även innefattar ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadsrättstillägg, styrelsen uppmanar dock alla att teckna egen hemförsäkring.

**Fastighetsavgift**

Fastigheten färdigställdes 1978 och har åsatts värdeår 1978. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsskatt beskattas fastigheten med full fastighetsavgift.  
Fastighetens taxeringsvärde utgör grunden för beräkning av fastighetsskatt.  
Taxeringsvärde för Skruven 12; 26 800 000 kr, varav mark 7 600 000 kr samt byggnad 19 200 000 kr.

**OVK**

Den obligatoriska ventilationskontrollen utördes senast 2021-2022.

**EnergideklARATION**

Alla byggnader som upplåts med nyttjanderätt är skyldiga att upprätta en energideklARATION var tionde år. Brf Skruvens 12s senaste energideklARATION utfördes under 2022.

**Underhåll under året**

Utöver sedvanligt underhåll kan nämnas:

Det gjordes en stamspolning då det blev stopp ett flertal gånger och vi fick ringa jourbil och som fick spola.

**Planerat underhåll**

Ev byta ut garageporten då den gamla håller på att ge upp och har fått anmärkningar om klämrisk på besiktningen.

**Större utförda åtgärder tidigare år:**

**Åtgärd**

Nya fönster och balkongdörrar  
Ny armatur i trapphus, källargångar och sluss till garaget  
Balkongskärmar  
Takavvattning, stuprör och hängrännor  
Satt in brand- och säkerhetsdörrar i samtliga lägenheter och cykelrum.  
Bytt ut passersystem till garage och tvättstuga.  
Installerat nya armaturer vid entréer och källarförråd samt nya pollare på innergård.  
Utfört markarbete på 4 uteplatser på grund av läcka i garage och källare/fläkttrum.  
Installerat 2 st elbilsaddare i garaget.

**År**

2020  
2022  
2022  
2022  
2023  
2023  
2023  
2023  
2023

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter

Styrelsen beslutade om en höjning från 1 januari 2024 med 15 % och 10% från och med 1 januari 2025.

Den genomsnittliga årsavgiften uppgår per 2024-12-31 till 541 kr/kvm.

I beräkning av genomsnittlig årsavgift är enligt nya regler alla tvingande tillägg medräknade, såsom kabel-TV och bredband.

### Övriga intäkter

Hyreslägenheterna har höjts enligt förhandlingsöverenskommelse, 5,5% för 2024.

Externa garageplatser höjdes med 6,2% och interna 4,45%.

### Avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.

Avtal om fastighetsskötsel finns tecknat med Vaktmästarn i Eskilstun AB.

Avtal om städning/lokalvård finns tecknat med Vaktmästarn i Eskilstun AB.

Avtal om el samt fjärrvärme finns tecknat med Eskilstuna Energi och Miljö.

Avtal om tv och bredband finns tecknat med Telenor.

Övriga avtal som föreningen har Lykil för lås, Kiwa för garageportar, Jourbilen AB.

### Fonden för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll, för att täcka årets underhållskostnader för år 2024 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2025. Underhållsplan upprättades under 2018, och uppdaterades av styrelsen under 2021.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga.

## Resultat och ställning

|                                                | 2024      | 2023      | Belopp i kr<br>2022 |
|------------------------------------------------|-----------|-----------|---------------------|
| Nettoomsättning                                | 1 732 741 | 1 597 281 | 1 476 221           |
| Resultat efter finansiella poster              | -523 018  | -542 105  | -568 390            |
| Soldittitet (%)                                | 54        | 55        | 55                  |
| Likviditet (%)                                 | 80        | 76        | 76                  |
| Årsavgift/kvm upplåten m. bostadsrätt          | 541       | 476       | 437                 |
| Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter % | 64        | 57        | 55                  |
| Skuldsättning per kvm                          | 7 626     | 7 707     | 7 788               |
| Skuldsättn. per kvm upplåten m. bostadsrätt    | 8 860     | 8 955     | 9 050               |
| Sparande per kvm                               | 88        | 75        | 64                  |
| Räntekänslighet                                | 16        | 19        | 21                  |
| Energikostnad per kvm                          | 161       | 147       | 140                 |

## Upplysning vid förlust

Brf Skruven 12 gör även detta år ett negativt resultat. Föreningen har höga avskrivningar som inte är likviditetspåverkade vilket påverkar resultatet negativt.

Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har vi i styrelsen från och med 2025-01-01 höjt medlemsavgifterna med 10% och höjt avgiften på externa garageplatser med 10%. Vi har även i början på 2025 sålt 1 av 4 hyreslägenheter som gett tillgång till kassan.

### Not Förändringar i eget kapital

|                                          | <i>Insatser/<br/>stiftelsekapital</i> | <i>Fond<br/>för yttre<br/>underhåll</i> | <i>Balanserad<br/>vinst</i> | <i>Årets<br/>resultat</i> |
|------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång                  | 23 581 600                            | 375 690                                 | -2 295 729                  | -542 105                  |
| Balansering fg års resultat              |                                       |                                         | -542 105                    | 542 105                   |
| Reservering fond enl årsstämmobeslut     |                                       | 35 700                                  | -35 700                     |                           |
| Disposition ur fond för utfört underhåll |                                       | -170 000                                | 170 000                     |                           |
| Årets resultat                           |                                       |                                         |                             | -523 018                  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>           | <b>23 581 600</b>                     | <b>241 390</b>                          | <b>-2 703 534</b>           | <b>-523 018</b>           |

### Förslag till behandling av årets resultat

|                                          | <i>Belopp i kr</i> |
|------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat                      | -2 703 534         |
| Årets resultat                           | -523 018           |
| <b>Återstår till stämmans förfogande</b> | <b>-3 226 552</b>  |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras för:

|                                                          |                   |
|----------------------------------------------------------|-------------------|
| - Avsättning yttre fond enl underhållsplan               | -35 700           |
| - Disposition yttre fond för utfört underhåll under året | 40 000            |
| <b>så att i ny räkning överföres</b>                     | <b>-3 222 252</b> |

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                | <i>Not</i> | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning                                   | 2          | 1 732 741                         | 1 597 281                         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 2          | -                                 | 6 010                             |
|                                                   |            | 1 732 741                         | 1 603 291                         |
| <b><i>Rörelsens kostnader</i></b>                 |            |                                   |                                   |
| Rörelsekostnader                                  | 3          | -940 166                          | -937 670                          |
| Personalkostnader                                 | 4          | -73 436                           | -76 341                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 5          | -718 184                          | -702 586                          |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | 955                               | -113 306                          |
| <b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>    |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 220                               | 94                                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -524 193                          | -428 893                          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | -523 018                          | -542 105                          |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | -523 018                          | -542 105                          |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-523 018</b>                   | <b>-542 105</b>                   |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |            |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 6   | 37 291 682 | 37 995 493 |
| Inventarier, verktyg och installationer      |     | 123 433    | 53 431     |
| Pågående nyanläggningar och förskott         |     | -          | 84 375     |
| avseende materiella anläggningstillgångar    |     | 37 415 115 | 38 133 299 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | 37 415 115 | 38 133 299 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |            |            |
| Kundfordringar                               |     | -          | 865        |
| Övriga fordringar                            |     | 1 394      | 1 041      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 36 978     | 34 721     |
|                                              |     | 38 372     | 36 627     |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     | 436 489    | 462 161    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | 474 861    | 498 788    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | 37 889 976 | 38 632 087 |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital         |     | 23 581 600        | 23 581 600        |
| Yttre Fond                                   |     | 241 390           | 375 690           |
|                                              |     | <u>23 822 990</u> | <u>23 957 290</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserad vinst eller förlust               |     | -2 703 534        | -2 295 729        |
| Årets resultat                               |     | -523 018          | -542 105          |
|                                              |     | <u>-3 226 552</u> | <u>-2 837 834</u> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <u>20 596 438</u> | <u>21 119 456</u> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7,8 | 12 498 750        | 16 852 500        |
|                                              |     | <u>12 498 750</u> | <u>16 852 500</u> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 7   | 4 353 750         | 180 000           |
| Leverantörsskulder                           |     | 68 209            | 99 149            |
| Skatteskulder                                |     | 80 475            | 77 700            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 46 875            | 44 557            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9   | 245 479           | 258 725           |
|                                              |     | <u>4 794 788</u>  | <u>660 131</u>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <u>37 889 976</u> | <u>38 632 087</u> |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>Not</i> | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> | <i>2023-01-01-<br/>2023-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                   |            | -523 018                          | -542 105                          |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                            |            | 718 184                           | 702 586                           |
|                                                                                     |            | 195 166                           | 160 481                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |            | <b>195 166</b>                    | <b>160 481</b>                    |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |            |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                        |            | -1 745                            | 4 227                             |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder                                           |            | -39 094                           | 39 346                            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |            | <b>154 327</b>                    | <b>204 054</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         |            |                                   | -577 027                          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |            |                                   | <b>-577 027</b>                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |            |                                   |                                   |
| Amortering av lån                                                                   |            | -180 000                          | -180 000                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |            | <b>-180 000</b>                   | <b>-180 000</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |            | <b>-25 673</b>                    | <b>-552 973</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               |            | <b>462 161</b>                    | <b>1 015 134</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 |            | <b>436 488</b>                    | <b>462 161</b>                    |

## **Noter**

### **Not 1 Redovisningsprinciper**

Belopp i kr om inget annat anges

#### ***Tilläggsupplysningar***

##### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Föreningen tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) Föreningen har frivilligt valt att tillämpa det så kallade K3-regelverket, BFNAR 2012:1 från och med räkenskapsåret 2020.

##### **Anläggningstillgångar**

Anläggningstillgångarna värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs enligt en systematisk plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod uppdelad på nedanstående komponenter.

| <i>Följande avskrivningsplaner har tillämpats</i> | <i>Nyttjandeperiod</i> |
|---------------------------------------------------|------------------------|
| Stomme, grund                                     | 120                    |
| Stammar, värme                                    | 55                     |
| El                                                | 40                     |
| Fasad                                             | 50                     |
| Fönster                                           | 40                     |
| Dörrar                                            | 30                     |
| Yttertak                                          | 50                     |
| Ventilation                                       | 25                     |
| Balkonger                                         | 30                     |
| Inre UH                                           | 120                    |
| Styr och övervak                                  | 15                     |
| Rest                                              | 50                     |

##### **Fordringar**

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### **Övriga tillgångar och skulder**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not.

##### **Inkomstskatt**

Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver avgifter samt räntor hänförliga till fastighetsinnehavet och betalar därmed ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomstskatt 20,6 %.

##### **Uppskjuten skatt**

Någon uppskjuten skatt redovisas ej då föreningen inte löpande bedriver någon skattepliktig verksamhet.

## Not 2 Nettoomsättning

### Intäkternas fördelning

|                      | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 953 184                   | 828 912                   |
| Hyra p-plats         | 329 857                   | 318 188                   |
| Hyra lägenhet        | 351 919                   | 349 849                   |
| Kabel-TV / bredband  | 75 692                    | 76 200                    |
| Övriga intäkter      | 22 090                    | 24 132                    |
| <b>Summa</b>         | <b>1 732 742</b>          | <b>1 597 281</b>          |

### Övriga rörelseintäkter

|                             |  |              |
|-----------------------------|--|--------------|
| Återbäring Länsförsäkringar |  | 6 010        |
|                             |  | <b>6 010</b> |

## Not 3 Driftskostnader

|                                      | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| El                                   | 64 880         | 46 357         |
| Värme                                | 227 918        | 211 325        |
| Vatten och avlopp                    | 63 699         | 68 110         |
| Sophämtning                          | 33 695         | 45 210         |
| Snöröjning/sandning                  | 13 064         | 6 213          |
| Städning                             | 4 500          | 11 226         |
| Fastighetsskötsel                    | 72 758         | 35 995         |
| Kabel-TV                             | 28 440         | 25 704         |
| Bredband                             | 57 148         | 53 699         |
| Reparation och underhåll             | 195 687        | 235 439        |
| Fastighetsavgift                     | 40 750         | 39 725         |
| Försäkring                           | 46 299         | 42 625         |
| Övriga fastighetskostnader           | 5 200          | 10 072         |
| Diverse; kontorsmaterial, porto etc  | 10 605         | 8 587          |
| Redovisningstjänster                 | 51 531         | 55 615         |
| Avtal förmedling/uthyrning p-platser | 2 344          | 1 125          |
| Revisionsarvode                      | 2 981          | 2 981          |
| Övr Förvaltningskostnader            | 18 667         | 37 662         |
|                                      | <b>940 166</b> | <b>937 670</b> |

## Not 4 Anställda och personalkostnader

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

|                   | 2024-01-01-<br>2024-12-31 | 2023-01-01-<br>2023-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvode    | 57 300                    | 52 500                    |
| Sociala kostnader | 16 136                    | 23 841                    |
|                   | <b>73 436</b>             | <b>76 341</b>             |

## Not 5 Avskrivningar

|                | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------|----------------|----------------|
| Byggnader      | 703 811        | 696 650        |
| Installationer | 14 373         | 5 936          |
|                | <b>718 184</b> | <b>702 586</b> |

## Not 6 Byggnader och mark

|                                        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> |                   |                   |
| -Vid årets början                      | 41 260 251        | 40 826 966        |
| -Nyanskaffningar                       |                   | 433 285           |
| Vid årets slut                         | 41 260 251        | 41 260 251        |
| <i>Ackumulerade avskrivningar</i>      |                   |                   |
| -Vid årets början                      | -3 264 758        | -2 568 108        |
| -Årets avskrivning                     | -703 811          | -696 650          |
| Vid årets slut                         | -3 968 569        | -3 264 758        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>37 291 682</b> | <b>37 995 493</b> |

|                       |            |            |
|-----------------------|------------|------------|
| <b>Taxeringsvärde</b> | 26 800 000 | 26 800 000 |
| -varav byggnad        | 19 200 000 | 19 200 000 |

## Not 7 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                                 | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats | Amortering<br>under året | Skuld vid<br>årets slut |
|--------------------------------------------|--------------------------|-----------|--------------------------|-------------------------|
| Stadshypotek -680                          | 2026-06-30               | 1,24%     | 45 000                   | 4 207 500               |
| Stadshypotek -676                          | 2025-06-30               | 4,94%     | 45 000                   | 4 218 750               |
| Stadshypotek -684                          | 2029-06-30               | 1,63%     | 45 000                   | 4 218 750               |
| Stadshypotek -677                          | 2027-06-30               | 4,53%     | 45 000                   | 4 207 500               |
| Avgår kortfristig del av långfristig skuld |                          |           |                          | -4 353 750              |
| <b>Summa</b>                               |                          |           | <b>180 000</b>           | <b>12 498 750</b>       |

|                                                       |                   |
|-------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Kortfristig del av långfristig skuld</b>           | <b>-4 353 750</b> |
| Kortfristig del av långfristig skuld (amortering)     | 180 000           |
| Kortfristig del av långfristig skuld (omsättning lån) | 4 218 750         |
| -avgår planerad amortering som ingår ovan             | -45 000           |

|                                                         |            |
|---------------------------------------------------------|------------|
| Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen | 15 952 500 |
|---------------------------------------------------------|------------|

## Not 8 Ställda säkerheter och eventalförbindelser

### Ställda säkerheter och eventalförbindelser

|                        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 18 000 000 | 18 000 000 |
| Eventalförbindelser    | inga       | inga       |

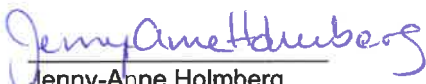
## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Räntor                          | 68 523         | 69 254         |
| Förskottsbetalda avgifter/hyror | 135 939        | 147 213        |
| Upplupna driftskostnader        | 41 017         | 42 258         |
| <b>Summa</b>                    | <b>245 479</b> | <b>258 725</b> |

## Underskrifter

Eskilstuna

2025-06-03

  
Jenny-Anne Holmberg  
Styrelseordförande

2025-06-03

  
Mona Lindblom

2025-06-03

  
Josefin Agren

2025-06-03

  
Jani Runila

2025-06-03

  
Einar Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/6 2025

  
Jenny Fredenklo  
Föreningsvald revisor

## Bokslutsrapport

### BILAGA

#### HUR MAN LÄSER EN ÅRSREDOVISNING

Årsredovisning är den redovisning styrelsen avger efter ett avslutat räkenskapsår och som ska fastställas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

##### 1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

##### 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

##### 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (bankmedel, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, upplupna kostnader mm).

Under eget kapital redovisas grundinsatser, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

#### TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

##### Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

##### Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

##### Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

##### Avskrivningar

Avskrivningar görs på grundval av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

##### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

##### Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till likvida medel inom ett år.

##### Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

##### Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

##### Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

##### Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

##### Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

##### Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

#### REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till

användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

## **Att bo i bostadsrätt**

### **Vad är en bostadsrättsförening?**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i Bostadsrättslagen och Lagen om ekonomiska föreningar. Medlemmarna utser en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt "delägare" i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

### **Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?**

En äkta bostadsrättsförening (sk. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (s.k. oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Inkomster och utgifter som hör till fastigheten beskattas inte. Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive ett oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

### **Vad är en bostadsrätt?**

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

### **Måste man vara medlem i föreningen?**

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad hos hyresnämnden.

### **Ägare**

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har en nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten går att överlåta och kan säljas.

### **Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?**

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna in motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Här ska bl.a. beslutas om fastställelse av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka frågor som styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman.

Den valda styrelsen ansvarar sedan för "skötseln" av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och när det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

**Hur fungerar ekonomin?**

En bostadsrättsförening ska själv stå för sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi.

Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmars intresse -framförallt de ekonomiska -på bästa sätt.

En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

**Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?**

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration m.m.

**Vad är vanligt att styrelseledamöter får i arvode?**

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om att beslut om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

**Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?**

En bostadsrättshavaren bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

**Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?**

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer årsavgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

**Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?**

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse av att föreningens ekonomi sköts på ett så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningens medlemmar väljer.

En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar in till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli "vräkt". Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter m.m. genom den panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med Bostadsrättslagen.

**Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?**

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas med i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses samt köpeskillingen. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättning att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.

## Revisionsberättelse 2024

Bostadsrättsföreningen Skruven 12, org nr 769635-9301

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 får jag avge följande revisionsberättelse:

Jag har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning samt genomgått protokoll.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknad.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller i övrigt beträffande förvaltningen.

Jag tillstyrker att:

Föreningsstämman fastställer av mig påtecknad balansräkning per 31/12 2024, styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen, föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna 2025- 06-04



Jenny Fredenklo



**JF Redovisning AB**