

Bostadsrättsföreningen Skruven nr 2



FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2025



Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Skruven nr 2**  
769603-7618

Räkenskapsåret  
**2025-01-01 - 2025-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13-14
Övriga noter	15-19
Underskrifter	20

## Information från styrelsen

I gavelhuset Långholmsgatan 1 och Heleneborgsgatan 27 finner ni kvarteret Skruven 2 och bostadsrättsföreningen Skruven nr 2. Bostadsrättsföreningen bildades 2001 efter att tidigare ha ägts av Familjebostäder. Föreningen har idag en mycket god ekonomi. BRF Skruven nr 2 är en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningens vision är att i samklang med husets historia skapa ett attraktivt och prisvärt boende med hög standard. Vi vill även skapa en trevlig stämning i huset där till exempel goda grannar hälsar på varandra i trapphuset och möts på vår renoverade fina innergård. Vi i föreningen har även som mål att skapa en god värdeökning av medlemmarnas bostadsrätter samt att skapa trevliga och vackra gemensamma miljöer, så att medlemmarna därigenom kan få sin egen lilla idyll mitt i stan.

Huset är ritat 1913 i nationalromantisk stil av stadsarkitekterna Sigurd Westholm och John Bagger. Arkitektfirman Westholm och Bagger ligger bakom ett 20-tal fastigheter i Stockholm.

1982 totalrenoverade Familjebostäder fastigheten, men vi har även efter renoveringsåret kontinuerligt reparerat och renoverat många delar och idag anser vi att fastigheten är i mycket gott skick.

Det finns fortfarande idéer för att ytterligare förbättra boendet samt utveckla allmän trivsel. Vi är en relativt liten förening där alla medlemmar har ett stort inflytande i föreningens prioriteringar och ekonomi.

Styrelsen för Brf Skruven nr 2 (769603-7618) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att verka för en förstklassig boendemiljö samt att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-12-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-08-27 och nuvarande stadgar registrerades 2021-09-21. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Skruven 2 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Långholmsgatan 1A och 1B, Heleneborgsgatan 27 och 27A. Skruven 2 byggdes år 1913. Marken är upplåten med tomträtt. Den avgäldsperiod som gällde vid räkenskapsårets ingång löpte ut 2025-09-30. En ny avgäldsperiod trädde i kraft 2025-10-01. Tomträttsavtalet löper till och med 2035-09-30 och kan sägas upp till upphörande per 2033-09-30.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<b>Antal</b>	<b>Benämning</b>	<b>Total yta (kvm)</b>
44	Lägenheter, bostadsrätt	3056,5
2	Lägenheter, hyresrätt	180
1	Gästlägenhet	22
1	Styrelserum	30
2	Affärslokaler	133

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-05-21. På stämman deltog 20 medlemmar.

Styrelsen har från årsstämman 2025 utgjorts av:

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>
Riitta Pulkkinen	Ordförande (vald till årsstämman 2026)
Sima Ghaemi Håkansson	Kassör (vald till årsstämman 2027)
Kristoffer Johansson	Sekreterare (vald till årsstämman 2026)
Marie-Louise Ekeström	Ledamot (vald till årsstämman 2027)
Jan Greisz	Ledamot (vald till årsstämman 2026)
Sophia Ersson	Ledamot (vald till årsstämman 2027)
Malin Eriksson	Ledamot (vald till årsstämman 2027)
Kurt Öhrström	Suppleant (vald till årsstämman 2026)
Pia Fornell	Suppleant (vald till årsstämman 2027)

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden. Styrelsen hade också en protokollförd vårkonferens 2025-03-30 och en protokollförd höstkonferens 2025-10-18.

Revisorer har varit Camilla Lindstaf (ordinarie) och Carina Toresson (suppleant).

Valberedningen har utgjorts av Emelie Eklöf och Patrick Wass.

## **Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren**

<b>År</b>	<b>Genomförd åtgärd</b>
1982	Rörstamsbyte
1982	Elstamsbyte
1982	Nyinstallation hiss
1998	Omputsning av fasad
2003–2005	Ommålning av tak och trapphus
2004	Fönsterrenovering: utvändiga aluminiumfönster
2005	Nya balkonger: 10 st balkonger, 1 st fransk
2005	Bytt låssystem, installation av porttelefon
2006	Uppgradering av ventilationssystem
2007	Ny fjärrvärmecentral installerad
2007-2008	Nytt cykelrum byggt och uppfräschning av det gamla cykelrummet
2009	Ny gårdsbelysning och skymningsrelä
2009	Nya balkonger: 4 st balkonger, 2 st franska och fönsterdörrar
2010	Fiberoptik installeras i huset
2010	Soprummet totalrenoverat
2011	Soprum: Ny ramp byggd ut mot gatan
2012	Renovering och uppfräschning av hyresrätter
2013	Totalrenovering och fuktsäkring av innergården
2013	Ventilationsförbättringar i samtliga lägenheter
2014	Ny balkong och två nya balkongdörrar
2015	Nya ljusarmaturer med rörelsesensor
2016	Nya säkerhetsdörrar och postboxar
2016	Kopieringsskyddade lås till lägenhetsdörrar
2016	Renovering av gästlägenhet och styrelserum
2017	Tvättstugan: 2st nya tvättmaskiner, 2st nya torkskåp, ny mangel
2017	Digitalt bokningssystem för tvättstuga, pergola, gästlägenhet
2017	Låsbrickor till gästlägenhet och styrelserum
2018	Brandtätning av fastigheten
2018	Energideklaration har genomförts
2018	Stampolning
2018	Föreningen har tagit fram en policy för GDPR
2018-2019	Renovering av entréer och trapphus

2018–2019	Radonmätning genomförd
2019	Rengöring och OVK i alla lägenheter. Rengöring och OVK tvättstuga
2019–2020	Införande av matavfallshantering
2020	Renoverat två hyreslägenheter
2020	Nytt bokningssystem Aptus installerat för bokning av tvättstuga, uthyrningslägenhet och pergola
2020	Byte av tätningslistor i samtliga fönster
2020	Byggt sex nya balkonger och två fönsterdörrar på markplan
2020	Planerat och påbörjat utbyte av hissarna i tre uppgångar till nya säkrare och modernare
2021	Slutfört utbyte av de tre hissarna
2021	Installerat markiser mot Långholmsgatan
2021–2022	Installation av avgasare i värmesystemet
2022	Stampolning av samtliga stammar
2022	Bricköppning (nyckelläsplattor) genomförd på alla dörrar.
2022	Infravärme installerad till pergolan
2022	Renoverat styrelserummet med nya möbler och utrustning
2022	Möbler i form av lounge/café-set samt nya grillar har köpts in till innergården
2023	Inköp till innergården, avställningsbord, dynlåda, pizzaugn och pizzavagn
2023	Installation av driftövervakning för värmesystemet
2023	Installation av hjärtstartare
2023	Ombyggnad för utökad plats i cykelrum
2023–2024	Kontroll och åtgärder av elanläggningar
2024	Byte av tvättmaskin
2024	Ny belysning/armaturer på vindarna
2024	Byte av fläktmotorskydd
2024	Installering av ventilationsgaller för att motverka fågelbon
2025	Installering av långskyltar på ytterdörrar
2025	Installering av 4G-nödtelefoner i hissar
2025	Revision och service av portar
2025	Åtgärdande av takläckage
2025	Kontroll av legionella
2025	Demontering av blindledningar i vattensystemet
2025	Byte av fläktmotor
2025	Rengöring av frånluftskanaler och OVK i lokaler
2025	Rengöring av frånluftskanaler i lägenheter och tvättstuga
2025	Ny utrustning i styrelserummet

## Större framtida planerade underhåll

2028	Ny energideklaration
2028	OVK-besiktning

## Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som regelbundet följs upp och i samband med det görs en bedömning av hur kommande större underhållsarbeten ska finansieras. Det kan ske genom höjning av årsavgiften eller genom att ta upp lån. På längre sikt bedömer styrelsen att en kombination av avgiftsjusteringar och eventuell upplåning kan komma att bli aktuell för att säkerställa finansiering av framtida underhåll.

## Årsavgifter

Beslutades att höja årsavgiften med 5% från januari 2026.

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 66 st. Under året har 3 tillkommit samt 3 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 66 st.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

<b>Avtalstyp</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning	Louddens Bygg- och Fastighetsservice AB.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har styrelsen löpande hanterat föreningens förvaltning, underhåll och medlemsärenden i form av skrivelser. Arbetet har omfattat såväl återkommande förvaltningsuppgifter som händelsestyrda åtgärder och projekt. På styrelsens möten tas beslut och bestäms hur arbetet ska fortlöpa med ännu öppna frågor. Nedan följer ett urval av under året aktuella frågor som styrelsen hanterat - själv eller i samarbete med vår fastighetsskötare eller ekonomiska förvaltare.

Hanterat ansökningar från medlemmar avseende renovering och ombyggnad.

Återkommande arbete med driftstörningar i hissarna

Genomfört nyckelbricksinventering för leverantörer.

Genomfört brandskyddskontroller.

Hanterat en takläcka på vinden.

Hanterat en vattenskada i lägenhet.

Uppdaterat föreningens hemsida.

Gått igenom och hanterat inkomna motioner.

Skickat nyhetsbrev och annan information till medlemmarna.

Anordnat vår- och höststädning med förtäring.

Gått igenom underhållsplanen och föreningens ekonomiska läge.

Påbörjat arbete med ändring av stadgarna med anledning av lagändringar.

Påbörjat inventering och genomgång av avtal med leverantörer.

Genomfört OVK i lokaler.

Genomförd rengörning av frånluftskanaler i lägenheter och tvättstuga.  
Arbetat med egenkontroller med hjälp av Fastighetsägarnas egenkontrollsystem.  
Genomfört byte av fläktmotor på en takfläkt.  
Uppgraderat nödtelefoner i hissarna till 4G.  
Utfört låsrevision och service av portar.  
Utfört kontroll av legionella.  
Demontering av blindledning i vattensystemet har genomförts.  
Åtgärdat takläckage.

### Nyckeltal

Skuldsättning per kvadratmeter	0
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	0
Sparande per kvadratmeter	12
Räntekänslighet	0
Energikostnad per kvadratmeter	275
Årsavgiften per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	691
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	69%

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	3 059	2 983	2 744	2 698
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 436	-798	-397	-1 001

### Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm	691	682	627	628
Skuldsättning kr/kvm totalyta	-	-	-	-
Skuldsättning kr/kvm brf yta	-	-	-	-
Räntekänslighet %	-	-	-	-
Energikostnad kr/kvm	275	249	219	193
Sparande per kvm	12	112	94	62
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	69%	70%	69%	71%

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	47 713 997	17 021 972	1 955 324	-14 824 321	-798 018	51 068 954
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			516 922	-516 922		
Balanseras i ny räkning				-798 018	798 018	
Årets resultat					-1 436 282	-1 436 282
Belopp vid årets utgång	47 713 997	17 021 972	2 472 246	-16 139 261	-1 436 282	49 632 672

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	-16 139 261
Årets resultat	<u>-1 436 282</u>
<b>Totalt</b>	<b>-17 575 543</b>
Avsättning till yttre fond	1 004 272
Uttag ur yttre fond	-10 905
Avsättning/utttag till balkongfond	-27 120
Balanseras i ny räkning	<u>-18 541 790</u>
<b>Summa</b>	<b>-17 575 543</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 058 808	2 983 223
Övriga rörelseintäkter	3	34 038	1 800
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 092 846</b>	<b>2 985 023</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 958 377	-3 011 914
Övriga externa kostnader	5	-39 239	-45 909
Personalkostnader och arvoden	6	-75 755	-77 259
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 470 143	-693 636
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 543 514</b>	<b>-3 828 718</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 450 668</b>	<b>-843 695</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 778	45 715
Räntekostnader och liknande resultatposter		-391	-39
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>14 387</b>	<b>45 676</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 436 281</b>	<b>-798 019</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 436 281</b>	<b>-798 019</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 436 282</b>	<b>-798 018</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	48 502 853	49 972 997
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		48 502 853	49 972 997
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>48 506 353</b>	<b>49 976 497</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	2 182 389	2 131 561
Kundfordringar		-	-436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	226 921	189 358
Summa kortfristiga fordringar		2 409 311	2 320 482
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 409 311</b>	<b>2 320 482</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>50 915 664</b>	<b>52 296 979</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		64 735 969	64 735 969
Fond för yttre underhåll		2 472 246	1 955 324
Summa bundet eget kapital		67 208 215	66 691 293
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-16 139 261	-14 824 321
Årets resultat		-1 436 282	-798 018
Summa fritt eget kapital		-17 575 543	-15 622 339
<b>Summa eget kapital</b>		<b>49 632 672</b>	<b>51 068 954</b>
<i>Avsättningar</i>			
Balkongfond		347 456	347 456
Summa avsättningar		347 456	347 456
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		200 341	269 036
Skatteskulder		22 107	9 093
Övriga skulder	11	144 000	144 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	569 088	458 440
Summa kortfristiga skulder		935 536	880 569
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>50 915 664</b>	<b>52 296 979</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 450 669	-843 694
Avskrivningar	1 470 143	693 636
Räntekostnader och ränteintäkter	14 387	45 676
	<u>33 861</u>	<u>-104 382</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>33 861</b>	<b>-104 382</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-	11 032
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-45 909	10 401
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-68 695	-129 765
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	123 662	174 314
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>42 919</b>	<b>-38 400</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Balkongfond	-	27 080
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>27 080</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>42 919</b>	<b>-11 320</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 118 086</b>	<b>2 129 407</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 161 005</b>	<b>2 118 087</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) årsredovisning och koncernredovisning (K3). 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.

#### Definition av nyckeltal:

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

##### Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

##### Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

##### Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

##### Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

##### Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

##### Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

##### Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

## Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

## Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

### Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter 15-120 år

Avskrivningstid på markanläggningar 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier 5 år

## Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

## Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	2 110 272	2 083 192
Hyror	865 952	862 098
Balkongfond	27 120	-
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 965	12 322
Övriga hyresintäkter	46 499	25 611
<b>Summa</b>	<b>3 058 808</b>	<b>2 983 223</b>

*I årsavgiften ingår kabel-tv/bredband*

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Erhållna bidrag/statliga bidrag	16 560	-
Övriga intäkter	<u>17 478</u>	<u>1 800</u>
<b>Summa</b>	<b>34 038</b>	<b>1 800</b>

## Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	144 433	119 664
Städning	118 464	128 036
Tillsyn, besiktning, kontroller	96 674	28 473
Trädgårdsskötsel	6 378	16 404
Snöröjning	52 063	18 563
Reparationer	419 925	269 311
El	140 215	132 901
Uppvärmning	689 400	573 563
Vatten	110 032	146 799
Sophämtning	178 109	153 270
Försäkringspremie	73 699	75 583
Tomträttsavgäld	440 800	384 400
Fastighetsavgift bostäder	79 304	74 980
Fastighetsskatt lokaler	75 661	58 670
Övriga fastighetskostnader	50 334	77 067
Kabel-tv/Bredband/IT	107 912	95 389
Förvaltningsarvode ekonomi	108 444	109 705
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	22 688	8 150
Panter och överlåtelser	18 379	19 339
Förvaltningsarvode teknik	-	1 546
Teknisk förvaltning utöver avtal	1 125	-
Juridiska åtgärder	-	17 132
Övriga externa tjänster	13 433	15 619
	<u>2 947 472</u>	<u>2 524 564</u>
<b>Underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	-	6 229
Tvättstuga	-	122 585
VA/Sanitet	10 905	-
Värme	-	17 045
El	-	91 640
Lås	-	30 630
Fasader	-	46 094
Planerat underhåll	-	173 127
	<u>10 905</u>	<u>487 350</u>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<u><b>2 958 377</b></u>	<u><b>3 011 914</b></u>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Porto / Telefon	19 364	15 260
Annonser/Reklam	-	1 299
Konsultarvode	-	9 475
Revisionarvode	19 875	19 875
<b>Summa</b>	<u><b>39 239</b></u>	<u><b>45 909</b></u>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	58 799	57 300
Sociala kostnader	16 956	16 459
Övriga personalkostnader		3 500
<b>Summa</b>	<b>75 755</b>	<b>77 259</b>

Föreningen har ingen anställd personal

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader

	2025	2024
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	56 988 800	56 988 800
-Ombyggnad	5 980 840	5 980 840
-Markanläggning	1 000 000	1 000 000
	<u>63 969 640</u>	<u>63 969 640</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-13 996 643	-13 303 007
-Årets avskrivning enligt plan	-1 470 144	-693 636
	<u>-15 466 787</u>	<u>-13 996 643</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>48 502 853</b>	<b>49 972 997</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	64 801 000	51 102 000
Mark	95 765 000	103 765 000
	<u>160 566 000</u>	<u>154 867 000</u>
Bostäder	153 000 000	149 000 000
Lokaler	7 566 000	5 867 000
	<u>160 566 000</u>	<u>154 867 000</u>

## Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2025	2024
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	<u>204 902</u>	<u>204 902</u>
	204 902	204 902
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	<u>-204 902</u>	<u>-204 902</u>
	-204 902	-204 902
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>-</u>	<u>-</u>

## Not 9 Övriga fordringar

	2025	2024
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 161 005	2 118 087
Skattekonto	<u>21 384</u>	<u>13 474</u>
<b>Summa</b>	<b>2 182 389</b>	<b>2 131 561</b>

Avräkningskonto hos fastighetsägarna (redovisas som övrig fordran men behandlas i praktiken som bankmedel på eget transaktionskonto)

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	<u>226 921</u>	<u>189 358</u>
<b>Summa</b>	<b>226 921</b>	<b>189 358</b>

## Not 11 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Hysesdepositioner	<u>144 000</u>	<u>144 000</u>
<b>Summa</b>	<b>144 000</b>	<b>144 000</b>

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	301 058	237 503
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>268 030</u>	<u>220 937</u>
<b>Summa</b>	<b>569 088</b>	<b>458 440</b>

## Övriga noter

### Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Ställda panter finns i eget förvar		
Fastighetsinteckningar	<u>25 000 000</u>	<u>25 000 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>25 000 000</b>	<b>25 000 000</b>

### Not 14 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

### Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

## Underskrifter

Årsredovisningen beslutades den 2026-05-06 och har undertecknats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Riitta Pulkkinen  
Ordförande

Jan Greisz  
Ledamot

Malin Eriksson  
Ledamot

Marie-Louise Ekeström  
Ledamot

Kristoffer Johansson  
Sekreterare

Håkan Andersson  
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Camilla Lindstaf  
Av föreningen vald revisor

# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

## Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda pant* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

06.05.2026 16:48

**SENT BY OWNER:**

Riitta Kokko · 06.05.2026 15:26

**DOCUMENT ID:**

SJEiWpd0Wx

**ENVELOPE ID:**

SkQoWa\_AWg-SJEiWpd0Wx

**DOCUMENT NAME:**

17383 Slutversion ÅR 2025.pdf

24 pages

**SHA-512:**

0244194a6aed6a3326f639a6480b5cfed2503035a4a600

1dc8defcfcbe3fb0b826542a94a320b15b4fb092507d36f

4d0e76f9c7f5772aed756e875f3faf99d54

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
Karl Håkan Andersson carolus66@hotmail.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 15:36 06.05.2026 15:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/01/28) IP: 109.104.23.24
Marie-Louise Signe Ekeström ekestrom@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 16:03 06.05.2026 16:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/01/30) IP: 217.213.93.60
RIITTA ANNELI PULKKINEN riittapulkkinen_@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 16:26 06.05.2026 16:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/03/23) IP: 109.104.23.18
Kristoffer Sune Olof Johansson kristoffer.s.johansson@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 16:29 06.05.2026 16:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/10/22) IP: 94.191.137.110
Jan Anders Greisz jan.greisz@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 16:33 06.05.2026 16:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/10/11) IP: 95.203.58.51
Malin Eriksson malinelofsdotter@outlook.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 16:37 06.05.2026 16:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/05/17) IP: 109.104.23.8
CAMILLA MONIKA HELENA LINDSTAF camilla@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 16:48 06.05.2026 16:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/10/14) IP: 37.250.158.12

\* 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