



Välkommen till årsredovisningen för Brf Stockholmshus nr 11

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

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 1946-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1950-07-14 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Falshyveln 1	1947	Stockholm
Fyrkantfilen 1	1947	Stockholm
Sicklingen 2	1947	Stockholm
Simshyveln 1	1947	Stockholm
Skruvtinget 1	1947	Stockholm
Spännknekten 1	1947	Stockholm

Fastigheterna är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalen och gällande tilläggsavtal löper till och med 2026-09-30 för fastigheterna Fyrkantfilen 1 och Sicklingen 2, samt till och med 2027-03-31 för fastigheterna Falshyveln 1, Spännknekten 1, Simshyveln 1 och Skruvtinget 1. Tomträttsavgälden omförhandlas vart tionde år från detta datum.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1948.

Föreningen har 383 bostadsrätter om totalt 21 850 kvm och 66 lokaler om 2 072 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sebastian Zarzar Gandler	Ordförande
Emelie Sahlstedt	Styrelseledamot
Nathan Solomon	Styrelseledamot
Ragnar Boll	Styrelseledamot
Teresia Bergström Bell	Styrelseledamot
Tove Kristin Rauscher	Styrelseledamot
Elin Molander	Suppleant
Ida Sofia Aittamaa	Suppleant

Jan Gustav Orrghen Suppleant

Valberedning

Afrodite Paraskevopoulos
Joakim Söderholm

Firmateckning

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

Revisorer

Per Engzell	Revisor	Engzells Revisionsbyrå AB
Sven Erik Magnus Mellgren	Internrevisor	
Joel Helland	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2025** ● Underhållsmålning tak
Besiktning av fönster inför renovering
Miljörum enligt lagkrav för 2027 ombyggt och invigt
- 2024** ● Genomgång/renovering betongtrappor utomhus
Tilläggsisolering lågghus
Installation solceller
- 2023** ● Dörrar till cykelkällare i trä byttes ut
Entrépartier ek
- 2022** ● Omputsning av fasad
Elkabelbyte i gemensamma utrymme
Omläggning plattor utomhus
Fasadtvätt
Balkongtvätt
- 2021-2022** ● Installation av ett flertal belysningspunkter i trädgårdarna
- 2021** ● Målning av alla källarutrymmen
Byte av trasiga takpannor
Stamspolning
Renovering och målning av trapphus
Ny och effektivare armatur i alla källarutrymmen

- 2021** ● Utvändiga trappor och trappräcken renoverade
Erkportar och fönster renoverade
- 2019** ● Smidesräcken målas
Fasader
- 2018** ● Asfalterade ytor
Balkongtvätt
- 2017** ● Balkongtvätt
- 2016-2017** ● Stampsolning
Låssystem
- 2015** ● Målning av samtliga källarfönster
Djupkärl för sopor och pappersåtervinning, sista etappen
- 2014-2015** ● Ommålning av alla lägenhetsfönster etapp 1 och 2
- 2012** ● Samtliga avloppsstammar högtrycksspolas
- 2011** ● Ny hantering av hushållssopor i höghusen m. fl. portar
Montering av nya hissar och kringutrustning i höghusen
- 2009-2010** ● Underhåll av källarfönster och lägenhetsfönster
- 2006** ● Skärmtak över entréportar
- 2002-2006** ● Portbyten och portrenoveringar
- 2002-2003** ● Renovering och ombyggnation av gemensamhetslokal
- 1994-1995** ● Rörstambyte och elstambyte
Omputsning av fasader, omläggning av tak och nya balkonger

Planerade underhåll

- 2025-2027** ● Fönsterrenovering
- 2026** ● Byte radiatorventiler

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Gubbängens Städservice AB
Teknisk förvaltning	Rubin Facilitetsservice
Trädgårdsskötsel	Elfströms Trädgårdsanläggningar AB
Vinterunderhåll	Elfströms Trädgårdsanläggningar AB

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har under verksamhetsåret fortsatt arbeta med energieffektivisering som ledord i planerat underhåll. Det har medfört att vissa anbudsprocesser, bland annat för fönsterrenoveringen, har tagit längre tid än väntat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Tio års budget har arbetats fram av SBC på uppdrag av styrelsen med underhållsplanen som grund. Detta har medfört att styrelsen har beslutat att höja avgiften med 10% under räkenskapsåret 25/26 samt planerar för ytterligare höjningar kommande år för att kunna tillgodose sparande per kvadratmeter samt ha täckning för löpande kostnader som ökat markant de senaste tio åren.

Vi har haft två omfattande vattenskador i föreningen. Tidigare har vattenskadornas återställande varit billigare än självriskan på försäkringen. Nu har vi haft anledning att nyttja den och förväntar oss att få tillbaka en stor del av dessa kostnader nästa räkenskapsår. Båda vattenskador hänger ihop och förvärrades av entreprenör.

Förändringar i avtal

Ökad närvaro av fastighetsskötare från oktober 2025. Nu minst fyra timmar, fyra dagar i veckan.

Styrelsen har tagit del av, och signerat avtalen för tomträttsavgäld med Stockholms Stad som godkändes 2017.

Övriga uppgifter

Styrelsen undersökte möjligheten att överklaga tomträttsavgäldens höjning men då beslutet fattades 2017 ansåg vår juridiska rådgivare att tidsfristen för överklagan hade löpt ut.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 531 st. Tillkommande medlemmar under året var 44 och avgående medlemmar under året var 55. Vid räkenskapsårets slut fanns det 520 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 38 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning	18 114 994	17 530 508	17 243 366	17 183 782
Resultat efter fin. poster	-263 463	-2 133 750	-704 989	-5 357 778
Soliditet (%)	40	41	44	47
Yttre fond	6 337 797	6 275 883	6 683 284	11 541 930
Taxeringsvärde	447 754 000	421 276 000	421 276 000	421 276 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	705	687	684	627
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,6	85,9	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	884	899	910	915
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	808	821	818	823
Sparande / kvm totalyta, kr	58	11	-	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	17	20	24	23
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	227	229	196	179
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	47	55	43	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	291	304	263	238
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,16	4,49	-	-
Räntekänslighet (%)	1,25	1,31	-	-

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Styrelsen är väl medveten om att sparandet per kvadratmeter bör öka genom ytterliga avgiftshöjningar och planerar för det framöver. Vi ser också att det kan ske över en fler-års period då byggnaderna är välskötta även om stora underhållskostnader bör planeras för. Här söker vi balans mellan ekonomisk trygghet för föreningen och en planerbar hushållsekonomi för våra medlemmar. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att sänka kostnaderna för drift, inte minst uppvärmningen och ser samtidigt över möjligheten att öka vissa lokalhyror med mer än indexeringen för att öka föreningens inkomster där det är möjligt.

Förändringar i eget kapital

	2024-08-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-08-31
Insatser	460 400	-	-	460 400
Upplåtelseavgifter	56 200	-	-	56 200
Fond, yttre underhåll	6 275 883	-1 201 914	1 263 828	6 337 797
Reservfond	206 790	-	-	206 790
Balanserat resultat	10 849 856	-931 836	-1 263 828	8 654 193
Årets resultat	-2 133 750	2 133 750	-263 463	-263 463
Eget kapital	15 715 379	0	-263 463	15 451 916

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	9 918 020
Årets resultat	-263 463
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 263 828
Totalt	8 390 729

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	460 586
Balanseras i ny räkning	8 851 315

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

Resultaträkning

1 september - 31 augusti	Not	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	18 114 994	17 530 508
Övriga rörelseintäkter	3	95 690	4 365
Summa rörelseintäkter		18 210 684	17 534 873
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-15 199 096	-16 572 838
Övriga externa kostnader	9	-1 065 058	-783 730
Personalkostnader	10	-437 198	-395 593
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 192 344	-1 192 344
Summa rörelsekostnader		-17 893 696	-18 944 505
RÖRELSERESULTAT		316 989	-1 409 632
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		49 496	162 736
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-629 948	-886 854
Summa finansiella poster		-580 452	-724 118
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-263 463	-2 133 750
ÅRETS RESULTAT		-263 463	-2 133 750

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-08-31	2024-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	27 992 975	28 998 455
Maskiner och inventarier	14	560 605	747 469
Pågående projekt	13	1 013 275	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 566 855	29 745 924
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	7 000	7 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 000	7 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 573 855	29 752 924
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		129 361	51 085
Övriga fordringar	16	7 668 609	3 857 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	701 422	758 901
Summa kortfristiga fordringar		8 499 392	4 667 538
Kassa och bank			
Kassa och bank		106 637	4 109 920
Summa kassa och bank		106 637	4 109 920
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 606 029	8 777 458
SUMMA TILLGÅNGAR		38 179 884	38 530 382

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		516 600	516 600
Fond för yttre underhåll		6 337 797	6 275 883
Reservfond		206 790	206 790
Summa bundet eget kapital		7 061 187	6 999 273
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 654 193	10 849 857
Årets resultat		-263 463	-2 133 750
Summa fritt eget kapital		8 390 729	8 716 107
SUMMA EGET KAPITAL		15 451 916	15 715 380
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	9 362 500	0
Summa långfristiga skulder		9 362 500	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	9 962 500	19 643 750
Leverantörsskulder		897 802	893 008
Skatteskulder		93 920	57 460
Övriga kortfristiga skulder		9 883	7 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 401 363	2 213 626
Summa kortfristiga skulder		13 365 467	22 815 002
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 179 884	38 530 382

Kassaflödesanalys

1 september - 31 augusti	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	316 989	-1 409 632
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 192 344	1 192 344
Erhållen ränta	125 067	128 288
Erlagd ränta	-748 278	-785 055
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	886 122	-874 055
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-53 047	46 448
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	350 045	369 669
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 183 120	-457 938
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 013 275	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 013 275	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	28 125
Amortering av lån	-318 750	-271 875
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-318 750	-243 750
ÅRETS KASSAFLÖDE	-148 905	-701 688
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 831 997	8 533 686
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 683 092	7 831 997

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Stockholmshus nr 11 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	1,5 %
Byggnad	1,5 %
Maskiner och inventarier	20 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter bostäder	15 403 427	15 060 202
Hysesintäkter lokaler	1 978 284	1 900 111
Hysesintäkter garage	237 953	235 336
Hysesintäkter p-plats	147 523	144 310
Hysesintäkter förråd	4 320	3 800
Deb. fastighetsskatt	4 176	4 176
Elintäkter avräkning, moms	966	0
Elintäkter laddstolpe moms	12 885	800
Uppvärmning	1 200	1 200
Intäkter solel, moms	158	0
Gemensamhetslokal	113 491	85 223
Dröjsmålsränta	435	525
Pantsättningsavgift	35 976	25 254
Överlåtelseavgift	53 872	46 682
Administrativ avgift	14 700	0
Andrahandsuthyrning	98 365	22 901
Vidarefakturerade kostnader	7 262	0
Öres- och kronutjämnning	1	-12
Summa	18 114 994	17 530 508

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Övriga erhållna bidrag	63 445	0
Övriga intäkter	570	-6 135
Försäkringsersättning	31 675	10 500
Summa	95 690	4 365

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel enl avtal	595 200	559 192
Fastighetsskötsel utöver avtal	81 004	50 652
Fastighetsskötsel gård enl avtal	412 297	392 105
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	361 527	433 613
Larm och bevakning	8 968	0
Städning enligt avtal	661 801	626 491
Städning utöver avtal	42 543	47 253
Besiktningar	10 219	21 893
Hissbesiktning	7 266	7 056
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	12 644	0
Brandskydd	9 828	22 248
Myndighetstillsyn	58 818	7 050
Gårdkostnader	18 225	29 380
Gemensamma utrymmen	33 203	10 500
Sophantering	45 933	44 818
Garage/parkering	0	4 358
Snöröjning/sandning	393 038	542 328
Serviceavtal	47 235	48 328
Mattvätt/Hyrmattor	20 760	20 670
Förbrukningsmaterial	23 468	21 092
Summa	2 843 976	2 889 027

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Bostadsrättslägenheter	0	24 829
Hyseslokaler	0	7 480
Tvättstuga	61 363	107 384
Trapphus/port/entr	12 500	7 596
Källarutrymmen	0	17 630
Sophantering/återvinning	55 303	0
Dörrar och lås/porttele	80 351	87 672
VVS	323 677	124 983
Värmeanläggning/undercentral	6 138	120 990
Ventilation	18 164	227 072
Elinstallationer	341 161	215 954
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	7 901
Hissar	62 207	257 428
Tak	0	129 431
Fasader	75 266	179 828
Fönster	6 271	8 152
Balkonger/altaner	0	91 069
Vattenskada	636 487	777 754
Skador/klotter/skadegörelse	18 665	14 747
Summa	1 697 554	2 407 900

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Underhåll av byggnad	0	377 724
Installationer	49 875	557 300
Sophantering/återvinning	0	40 000
Dörrar och lås	68 625	100 000
Elinstallationer	131 109	126 890
Tak	49 062	0
Mark/gård/utemiljö	161 915	0
Summa	460 586	1 201 914

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
El	416 800	481 942
Uppvärmning	5 426 156	5 480 719
Vatten	1 115 959	1 309 166
Sophämtning/renhållning	472 385	35 964
Grovsopor	5 616	54 215
Summa	7 436 916	7 362 005

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	500 144	476 752
Självrisk	0	26 459
Tomträttsavgäld	1 272 383	1 274 600
Kabel-TV	180 859	177 351
Bredband	8 846	9 780
Fastighetsskatt	797 832	747 050
Summa	2 760 064	2 711 992

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Kreditupplysning	18 809	13 956
Tele- och datakommunikation	2 929	23 620
Juridiska åtgärder	29 871	0
Inkassokostnader	23 568	13 412
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	28 718	0
Revisionsarvoden extern revisor	32 500	31 750
Revisionsarvoden internrevisor	20 000	20 000
Styrelseomkostnader	9 670	14 037
Fritids och trivselkostnader	8 717	1 979
Föreningskostnader	81 898	78 024
Förvaltningsarvode enl avtal	451 836	421 206
Överlåtelsekostnad	75 574	69 528
Pantsättningskostnad	52 436	41 777
Korttidsinventarier	0	5 000
Administration	52 641	24 317
Konsultkostnader	127 738	12 375
Bostadsrätterna Sverige	8 504	12 750
Övriga externa kostnader	39 650	0
Summa	1 065 058	783 730

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	289 000	289 000
Övriga arvoden	40 000	41 400
Bilersättning skattefri	75	563
Arbetsgivaravgifter	108 123	64 630
Summa	437 198	395 593

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader fastighetslån	616 033	886 852
Dröjsmålsränta	13 915	2
Summa	629 948	886 854

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-08-31	2024-08-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	69 009 350	69 009 350
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	69 009 350	69 009 350
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-40 010 895	-39 005 415
Årets avskrivning	-1 005 480	-1 005 480
Utgående ackumulerad avskrivning	-41 016 375	-40 010 895
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	27 992 975	28 998 455
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	286 600 000	238 000 000
Taxeringsvärde mark	161 154 000	183 276 000
Summa	447 754 000	421 276 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	1 013 275	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	1 013 275	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-08-31	2024-08-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	986 933	986 933
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	986 933	986 933
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-239 464	-52 600
Årets avskrivning	-186 864	-186 864
Utgående ackumulerad avskrivning	-426 328	-239 464
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	560 605	747 469

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-08-31	2024-08-31
Insats Bostadsrätterna	7 000	7 000
Summa	7 000	7 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	92 111	105 198
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	43	19 827
Övriga kortfristiga fordringar	0	5 678
OBS-konto	0	4 772
Transaktionskonto	6 526 455	2 672 077
Borgo räntekonto	1 050 000	1 050 000
Summa	7 668 609	3 857 552

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-08-31	2024-08-31
Förutbetalda kostnader	46 185	33 092
Förutbet försäkr premier	168 338	163 456
Förutbet kabel-TV	15 086	15 012
Förutbet tomträttsavgäld	420 434	424 867
Förutbet bredband	815	0
Förutbet förvaltning	37 822	36 367
Upplupna intäkter	2 206	0
Upplupna ränteintäkter	10 536	86 107
Summa	701 422	758 901

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-08-31	Skuld 2025-08-31	Skuld 2024-08-31
Nordea	Löst	Löst	0	9 821 875
Nordea	Löst	Löst	0	9 821 875
SBAB	2028-03-15	2,96 %	9 662 500	0
SBAB	2026-03-04	2,81 %	9 662 500	0
Summa			19 325 000	19 643 750
Varav kortfristig del			9 962 500	19 643 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 325 000 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna kostnader	28 356	4 681
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	61 063	0
Uppl kostnad Städning entrepr	52 273	53 665
Uppl kostn el	30 713	24 170
Uppl kostnad Värme	188 511	205 592
Uppl kostnad Extern revisor	30 000	30 000
Uppl kostn räntor	93 082	211 412
Uppl kostn vatten	201 389	173 087
Uppl kostnad Sophämtning	63 698	0
Upplu kostnad förvaltning	8 232	0
Uppl kostnad arvoden	21 475	24 175
Beräknade uppl. sociala avgifter	6 747	7 596
Förutbet hyror/avgifter	1 615 824	1 479 248
Summa	2 401 363	2 213 626

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	59 234 150	59 234 150

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning med 10% från och med 2026-09-01. Beslut kring eventuella energisparåtgärder i samband med fönsterrenovering. Momsplikt på parkeringsplatser som införs mars 2026 Stamspolning i samtliga hus. Förstärkning av cykelrumsdörrar och portar som saknar brytskydd. QR-märkning av cyklar för kontinuerlig cykelrensning. Sicklingsvägen 12-18 får tillbaka delar av cykelrummet som under lång tid har hyrts ut som lager.

Underskrifter

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

Stockholm

Emelie Sahlstedt
Styrelseledamot

Nathan Solomon
Styrelseledamot

Sebastian Zarzar Gandler
Ordförande

Teresia Bergström Bell
Styrelseledamot

Tove Kristin Rauscher
Styrelseledamot

Ragnar Boll
Styrelse

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

Engzells Revisionsbyrå AB
Per Engzell
Extern revisor

Sven Erik Magnus Mellgren
Internrevisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.11.2025 07:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 25.11.2025 10:57

DOCUMENT ID:

By4c6eXbWI

ENVELOPE ID:

H1796gmbWg-By4c6eXbWI

DOCUMENT NAME:

Brf Stockholmshus nr 11, 702002-1718 - Årsredovisning 2025.pdf

22 pages

SHA-512:

e5c8cab25709ca4d807554ddb8b3ee6af60de3cf86a1da
0ee4220e03d06c556a194daf2dc3f97a60ee5f975e3545f
a744ca19c201a5f71a91b2fc3bb122957f0

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. RAGNAR BOLL ragnar.boll@gmail.com	 Signed Authenticated	25.11.2025 11:55 25.11.2025 11:55	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.53.136
2. Sebastian Zarzar Gandler gandlersebastian@gmail.com	 Signed Authenticated	25.11.2025 11:59 25.11.2025 11:58	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.141.42
3. NATHAN SOLOMON nathan.solomon@outlook.com	 Signed Authenticated	25.11.2025 13:30 25.11.2025 13:30	eID Low	Swedish BankID IP: 2a09:bac2:5371:2878::408:1e
4. Tove Kristin Rauscher tove.rauscher@gmail.com	 Signed Authenticated	25.11.2025 20:45 25.11.2025 20:45	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.69.131
5. MARIA TERESIA BERGST RÖM teresiabergstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	26.11.2025 16:43 26.11.2025 16:33	eID Low	Swedish BankID IP: 2.67.175.115
6. EMELIE CAROLINE SAHL STEDT emelie.sahlstedt@gmail.com	 Signed Authenticated	27.11.2025 07:42 27.11.2025 07:40	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.70.41
7. Sven Erik Magnus Mellgren magnus.mellgren@gmail.com	 Signed Authenticated	27.11.2025 08:49 27.11.2025 08:48	eID Low	Swedish BankID IP: 194.153.74.13
8. Per Engzell per@engzellrevision.se	 Signed Authenticated	28.11.2025 07:56 28.11.2025 07:54	eID Low	Swedish BankID IP: 2a02:1406:280:483f:7dec:a8b:4e26:579

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed