



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skräddaren

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-02-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sykorgen 6	2014	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 73 bostadsrätter om totalt 3 423 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 423 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Perols	Ordförande
Mathilda Ängkvist	Ledamot
Mirsada Borisic	Ledamot
Niclas Antonsson	Ledamot
Camilla Sydfors	Ledamot

Valberedning

Jan Persson

Renée Karevik

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firma tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer

Erik Hallander Auktoriserad revisor WeAudit Sweden AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2040.

Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

- 2020** ● Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) - OVK genomfördes i november 2020. Föreningen fick en godkänd kontroll utan några anmärkningar.
- 2020-2021** ● Radonmätning - Radonmätning påbörjades i november 2020. Resultatet kom under 2021.
- 2022** ● Rensning/stamspolning - Rensning/spolning av stammar genomförs var sjunde år.
- 2023** ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes i september 2023. Åtgärdsplan upprättades efter vissa noterade brister.
Underhåll av golv på takterrass
Stamspolning i samtliga lägenheter och trappuppgångar
- 2024** ● Underhåll av trall på takterrass
- 2025** ● Laddstolpar

Övrig verksamhetsinformation

Under året har styrelsen tillsammans med medlemmarna genomfört en städdag, vilken genomfördes i slutet av oktober. I samband med städdagen hyrdes container in för att möjliggöra hantering av avfall på ett effektivt sätt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Den ekonomiska situationen i Sverige och omvärlden under 2025 har varit svåranalyserad, men med något lägre räntenivåer. Drifts- och förvaltningskostnader har fortsatt ligga kvar på betydligt högre nivåer i jämförelse med perioden före kriget i Ukraina. Styrelsen har följt utvecklingen löpande under året och agerat på den information som funnits tillgänglig.

Den enskilt största påverkan på föreningens kostnader är fortsatt kopplat till låneåtaganden. Styrelsen har arbetat aktivt för att sprida riskerna samt även förutsägbarheten genom att sprida bindningstider och räntenivåer. Detta har varit mycket framgångsrikt under flera år. Dock har flera av lånen förfallit under 2024 och 2025, vilket inneburit kraftigt ökade räntekostnader. Styrelsen har haft regelbunden kontakt med banken för att säkerställa så förmånliga villkor så möjligt samt inhämta bankens analys om ränteutvecklingen på kort och lång sikt.

Med utgångspunkt från den allmänna konjunkturen med fortsatt relativt höga räntenivåer och fortsatt högre driftskostnader beslutade styrelsen att inte amortera under 2025. Detta för att möjliggöra ett stabilare likviditet. Styrelsens bedömning är fortsatt att det inte går att utesluta att ytterligare höjningar av avgiften kan komma att bli aktuella framgent.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 93 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 90 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 108 917	3 064 227	2 589 105	2 372 841
Resultat efter fin. poster	-2 423 395	-2 736 685	-3 072 026	-2 533 149
Soliditet (%)	81	81	81	81
Yttre fond	898 118	896 306	740 306	584 306
Taxeringsvärde	146 000 000	156 000 000	156 000 000	156 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	856	835	698	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,6	92,3	90,6	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 199	14 205	14 248	14 327
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 199	14 205	14 248	14 327
Sparande / kvm totalyta, kr	22	-31	-171	-14
Elkostnad / kvm totalyta, kr	54	60	69	78
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	94	88	63	70
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	52	76	12
Energikostnad / kvm totalyta, kr	199	200	209	160
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,77	3,09	1,97	-
Räntekänslighet (%)	16,59	17,00	20,41	-

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 vatten (totalt 17 375 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Det negativa resultatet är lägre än den totala summan av avskrivningar och underhåll med 74 031.

. Vidare har styrelsen beslutat att höja avgifterna med ytterligare 2 procent från och med 1 april 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	199 495 500	-	-	199 495 500
Upplåtelseavgifter	27 690 000	-	-	27 690 000
Fond, yttre underhåll	896 306	-144 188	146 000	898 118
Balanserat resultat	-12 651 160	-2 592 497	-146 000	-15 389 656
Årets resultat	-2 736 685	2 736 685	-2 423 395	-2 423 395
Eget kapital	212 693 962	0	-2 423 395	210 270 567

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 243 657
Årets resultat	-2 423 395
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-146 000
Totalt	-17 813 051

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-17 813 051

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 108 917	3 064 227
Övriga rörelseintäkter	3	20 944	34 513
Summa rörelseintäkter		3 129 861	3 098 740
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 448 647	-1 630 989
Övriga externa kostnader	9	-195 327	-179 189
Personalkostnader	10	-143 900	-143 895
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 497 427	-2 485 392
Summa rörelsekostnader		-4 285 301	-4 439 465
RÖRELSERESULTAT		-1 155 440	-1 340 725
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		78 868	123 430
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 346 823	-1 519 389
Summa finansiella poster		-1 267 955	-1 395 959
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 423 395	-2 736 684
ÅRETS RESULTAT		-2 423 395	-2 736 684

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	252 115 542	254 418 415
Markanläggningar	13	3 253 570	3 436 090
Maskiner och inventarier	14	119 250	0
Pågående projekt	15	0	65 581
Summa materiella anläggningstillgångar		255 488 362	257 920 086
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		255 488 362	257 920 086
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 049	26 435
Övriga fordringar	16	487 463	390 634
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	39 411	32 187
Summa kortfristiga fordringar		546 923	449 256
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 470 829	3 691 924
Summa kassa och bank		3 470 829	3 691 924
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 017 753	4 141 180
SUMMA TILLGÅNGAR		259 506 115	262 061 266

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		227 185 500	227 185 500
Fond för yttre underhåll		898 118	896 306
Summa bundet eget kapital		228 083 618	228 081 806
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-15 389 656	-12 651 160
Årets resultat		-2 423 395	-2 736 685
Summa ansamlad förlust		-17 813 051	-15 387 844
SUMMA EGET KAPITAL		210 270 567	212 693 962
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	16 228 986	0
Summa långfristiga skulder		16 228 986	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	32 375 136	48 624 956
Leverantörsskulder		121 972	183 891
Övriga kortfristiga skulder		67 242	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	442 212	558 457
Summa kortfristiga skulder		33 006 562	49 367 304
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		259 506 115	262 061 266

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 155 440	-1 340 725
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 497 427	2 485 392
	1 341 987	1 144 667
Erhållen ränta	78 868	132 092
Erlagd ränta	-1 359 394	-1 538 456
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	61 461	-261 697
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	55 981	-66 626
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-98 351	122 676
Kassaflöde från den löpande verksamheten	19 090	-205 647
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-65 703	-65 581
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-65 703	-65 581
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-20 834	-145 838
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-20 834	-145 838
ÅRETS KASSAFLÖDE	-67 447	-417 066
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 024 275	4 441 341
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 956 828	4 024 275

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skraddaren 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.

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, 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:

Markanläggningar 4 %

Byggnad 1,03 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 911 992	2 845 768
Hysesintäkter p-plats	77 060	83 966
Hysesintäkter förråd	1 200	1 200
Varmvatten, moms	20 930	13 752
El, moms	0	170
Pantsättningsavgift	4 116	9 217
Överlåtelseavgift	5 880	15 763
Administrativ avgift	1 176	441
Andrahandsuthyrning	86 559	93 949
Öres- och kronutjämning	4	1
Summa	3 108 917	3 064 227

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	19 710	6 570
Övriga intäkter	1 234	998
Försäkringersättning	0	26 945
Summa	20 944	34 513

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	242 232	414 127
Fastighetsskötsel utöver avtal	100 266	25 474
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 009	0
Hissbesiktning	7 813	7 500
Brandskydd	13 468	0
Gårdkostnader	4 699	1 279
Gemensamma utrymmen	120	4 716
Snöröjning/sandning	15 739	3 579
Serviceavtal	42 062	20 779
Serviceavtal, hissar	14 915	0
Förbrukningsmaterial	24 687	12 358
Summa	467 010	489 812

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	9 520	0
Hyseslokaler	0	2 518
Dörrar och lås/porttele	0	15 590
VVS	22 160	10 070
Ventilation	0	20 805
Elinstallationer	15 979	0
Hissar	9 653	20 867
Fasader	0	37 485
Fönster	4 925	0
Skador/klotter/skadegörelse	3 250	4 094
Summa	65 486	111 429

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	0	144 188
Summa	0	144 188

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	185 609	206 103
Uppvärmning	320 876	300 707
Vatten	175 337	176 926
Sophämtning/renhållning	144 908	111 299
Grovsopor	4 350	5 724
Summa	831 080	800 759

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	83 680	82 306
Bredband	1 391	2 496
Summa	85 071	84 802

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 845	3 689
Tele- och datakommunikation	5 059	6 709
Juridiska åtgärder	1 665	0
Inkassokostnader	3 163	10 366
Revisionsarvoden extern revisor	58 500	27 500
Styrelseomkostnader	4 554	4 080
Fritids och trivselkostnader	432	416
Föreningskostnader	488	3 762
Förvaltningsarvode enl avtal	88 919	85 318
Överlåtelsekostnad	8 232	19 774
Pantsättningskostnad	6 174	12 899
Administration	3 787	4 677
Konsultkostnader	5 619	0
Bostadsrätterna Sverige	6 890	0
Summa	195 327	179 189

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	109 500	109 500
Arbetsgivaravgifter	34 400	34 395
Summa	143 900	143 895

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 346 751	1 505 687
Dröjsmålsränta	72	13 702
Summa	1 346 823	1 519 389

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	272 572 140	272 572 140
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	272 572 140	272 572 140
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-18 153 725	-15 850 853
Årets avskrivning	-2 302 873	-2 302 872
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 456 598	-18 153 725
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	252 115 542	254 418 415
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>48 992 000</i>	<i>48 992 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	99 000 000	99 000 000
Taxeringsvärde mark	47 000 000	57 000 000
Summa	146 000 000	156 000 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 562 860	4 562 860
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 562 860	4 562 860
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 126 770	-944 250
Årets avskrivning	-182 520	-182 520
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 309 290	-1 126 770
Utgående restvärde enligt plan	3 253 570	3 436 090

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	131 284	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	131 284	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-12 034	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 034	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	119 250	0

NOT 15, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	65 581	0
Årets investeringar	153 062	65 581
Omfört till Byggnad	-218 643	0
Summa pågående arbeten	0	65 581

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 465	1 444
Momsavräkning	0	56 835
Transaktionskonto	303 365	331 302
Borgo räntekonto	182 633	1 049
Summa	487 463	390 630

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	30 989	31 989
Förutbet bredband	0	198
Upplupna intäkter	8 422	0
Summa	39 411	32 187

NOT 18, SKULDER

TILL

KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-03-20	2,219 %	16 229 486	16 229 486
Nordea	2027-03-17	2,920 %	16 228 986	16 228 986
Nordea	2026-03-19	2,215 %	16 145 650	16 166 484
Summa			48 604 122	48 624 956
Varav kortfristig del			32 375 136	48 624 956

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 187 442 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	2 051	800
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	18 400	20 160
Uppl kostn el	17 839	16 853
Uppl kostnad Värme	35 645	28 895
Uppl kostn räntor	37 398	49 969
Uppl kostn vatten	29 480	26 342
Uppl kostnad Sophämtning	16 471	14 907
Uppl kostnad arvoden	0	109 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	34 400
Förutbet hyror/avgifter	255 678	256 631
Beräkn arvode revision	29 250	0
Summa	442 212	558 457

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	70 000 000	70 000 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts. Vidare har styrelsen beslutat om en höjning av avgifterna med 2 procent från och med 1 april 2026. Höjningen är därmed i enlighet med föreningens ekonomiska plan.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-02.

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

Mirsada Borisic
Ledamot

Mathilda Ängkvist
Ledamot

Camilla Sydfors
Ledamot

Niclas Antonsson
Ledamot

Johan Perols
Ordförande

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

WeAudit Sweden AB
Erik Hallander
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 07:27

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.04.2026 08:09

DOCUMENT ID:

S1x4G-0m2Zl

ENVELOPE ID:

BJ4M-OQh-l-S1x4G-0m2Zl

DOCUMENT NAME:

Brf Skräddaren, 769629-2841 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

cdd4b82f03fad51b5b395257bcee82fb39efdcf9c5faaa64f013ef9c979732d4fd9154b742e587712cb5441135015184ff481d92d8ac7419f140e1032956aacf

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. Mirsada Borisic mirsada.borisic@ericsson.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 08:20 08.04.2026 08:19	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.89.195
2. CAMILLA SYDFORS camilla.sydfors@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 08:38 08.04.2026 08:36	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.84.148
3. Anna Mathilda Ängkvist mathilda.angkvist@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 10:22 08.04.2026 10:22	eID Low	Swedish BankID IP: 193.10.45.10
4. Johan Perols jperols@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 22:10 08.04.2026 22:08	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.111.204
5. NICLAS ANTONSSON niclas.antonsson13@gmail.com	 Signed Authenticated	12.04.2026 11:02 12.04.2026 10:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.78.151
6. BJÖRN ERIK EKETRÄ HALLANDER erik.hallander@weaudit.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 07:27 13.04.2026 07:27	eID Low	Swedish BankID IP: 91.128.207.199

* 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

🛠️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skräddaren

Org.nr 769629-2841

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skräddaren för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

föreningen, eller

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

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

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

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

Eskilstuna enligt digital signatur

WeAudit Sweden AB

Erik Hallander
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 07:27

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 08.04.2026 08:09

DOCUMENT ID:

BJNzb_mn-e

ENVELOPE ID:

SJ4f_mnbg-BJNzb_mn-e

DOCUMENT NAME:

RB BRF Skräddaren 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

f66f41ed18aa37d6350af45716fa53d822de7622e39756b
092d9948a0ce4bcbd331473854ac05f2b7a81cce1cb653
7f10b5baa85d40a304a1dba586277a87970

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BJÖRN ERIK EKETRÄ HAL LANDER	Signed	13.04.2026 07:27	eID	Swedish BankID
erik.hallander@weaudit.s e	Authenticated	13.04.2026 07:27	Low	IP: 91.128.207.199

* 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