

Årsredovisning 2025

Brf Skånegård

702001-9969



 SJTvXJ-wWe-rkWpvQy-vZx

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Skånegård

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1920-10-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-04-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-03 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
Bondetorpet 19	1920	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 2 108 kvm och 3 lokaler om 173 kvm. Byggnadernas totalyta är 2281 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jeanette Bertils	Ordförande
Christian Hagberg	Styrelseledamot
Maria Bark	Styrelseledamot
Nils Högmo	Styrelseledamot
Susanne Lundberg	Styrelseledamot

Valberedning

Olov Öqvist

Teodor Moreau

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Sten Arvidsson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1938** ● Hiss nyinstallation
- 2000** ● Takomläggning, Beckholms Plåt
- 2005** ● Tak avisningssystem med värmeslingor, Katarina Elektriska
Torktumlare 2 st Miele, Tvättmaskiner 3 st Miele
- 2006 - 2007** ● Säkerhetsdörrar samtliga lägenheter, Svenska Skydd
- 2007** ● Vind, fallskyddande stegar
- 2009** ● Obligatorisk ventilationskontroll, ej godkänd, Peter Sotare
Taksäkerhet, skorstenar
- 2009 - 2010** ● Rörstambyte hela fastigheten, Titania
- 2010** ● Värmecentral, ny. Elstambyte, Titania
- 2011** ● Sopkärl, utbyte och källsortering
Gårdshus, renovering av tak och fasad. Städ- och styrelseförråd i källaren
- 2014** ● Trapphusfönster, barnsäkring. Gårdsmurar, renovering
- 2015** ● Port 86an, renovering
- 2016** ● Torktumlare, utbyte av 1 st till Huskvarna. Källare, nödbelysning.
Obligatorisk Ventilationskontroll, ej godkänd, Peter Sotare
- 2017** ● Fasad, omputsning, WMP Balkong
Stuprör, byte & montering vandalrör mot gator, WMP Balkong
Sockel mot gata, reparation, WMP Balkong
Gårdsmur, målning inkl. plåt, WMP Balkong
Balkonger 9 st, Altandörrar 3 st, installation, WMP Balkong
Fönsterrenovering, WMP Balkong
Tvättstuga, målning fasad och dörr, WMP Balkong

2017	● Tilluftsventiler, installation samtliga lägenheter, Peter Sotare Dörrar mot gård, reparation och målning, Portar renovering WMP Balkong
2018	● Låssystem, byte hela fastigheten, Södermalms Lås. Portar, belysning Värmeundercentral, byte till öppet kärl, Driftia
2019	● Stamspolning, Solna Högtrycksspolning
2020	● Gård, renovering, nya bjälklag, tät- och ytskikt, pergola, källarförråd, Binab Tätskikt Ventilationskanaler, rengörning/spolning, Peter Sotare Fibernet, indragning/installation, Stokab
2021	● Namntavlor entréer, utbyte, P3N System
2021-2022	● Taksäkerhet: installation snörasskydd, utstigningsbrygga, takstegar, vaderssystem, AW Jonaeson
2022	● Tak avisningssystem med värmeslingor, utbyte, AW Jonaeson
2022 - 2023	● Obligatorisk ventilations kontroll, åtgärder i 20 lägenheter & 3 lokaler, godkänd dec-23, Peter Sotare
2024	● Tak, ommålning mot gård, AW Jonaeson
2025	● Byte av armatur på vind och tvättstuga för att övergå till ledlysrör (15st). Katarina Elektriska Taköversyn och åtgärder (överstosar, gasdämpare luckor), AW Jonaeson Stamspolning, Sonvasa Fastighetstjänst

Avtal med leverantörer

Besiktning hissar	Kiwa Inspecta AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
El	Skellefteå Kraft
Elnät	Ellevio AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Försäkring	Stockholms Stads Brandförsäkringskontor
Internet	Bahnhof AB
Service avisningssystem & slingor	AW Jonaeson Bleck & Plåtslageri AB
Service hissar	Kone Hissar AB
Sophämtning återvinning	LL Återvinning AB
Teknisk förvaltning	Folke Åkerlunds Fastighetsservice AB
Trappstädning	Resultat Städ AB
Vatten & sophämtning	Stockholm Vatten & Avlopp AB
Ventilation & sotning (kontroll & rengöring)	Peter Sotare AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens intäkter uppgår till 2.173 tkr, av dessa utgör årsavgifterna 65%, lokalhyror 30% och övrigt 5%. Årsavgifterna har varit oförändrade under året (sedan 2021). Lokalhyrorna har minskat med 23 tkr pga avtal med Telenor upphörde året innan. Bland övriga intäkter utgör ränteintäkter 16 tkr.

Föreningens kostnader uppgår till 2.106 tkr, där de största posterna är avskrivningar (604 tkr), värme (401 tkr) och räntor (180 tkr).

Flera leverantörer höjde priserna i början av året: Stockholm Exergi +6.2%, Svoa avseende vatten +14% och Svoa avseende sopor +12%. Dessutom höjdes energiskatten med +3%.

Föreningens förbrukning av värme minskade med -7% (306.1 MWh). Förbrukningen av el har minskat med -5% (34.355 kWh). Förbrukningen av vatten har ökat något +2% (2.695 m³).

Föreningen visar ett positivt resultat på 68 tkr för året.

Upplånade medel uppgick vid årets början till 13.489 tkr. Under året amorterades 2.593 tkr, varav en engångsamortering motsvarande 2.400 tkr i samband med omläggning av ett av totalt sex lån. Upplånade medel uppgår vid årets slut till 10.897 tkr.

Genomsnittsräntan uppgår till 1,59%. I nuläget har föreningen inget behov av ytterligare lån, utan kommer att fortsätta amortera.

Föreningens likvida medel har minskat under året med 1.828 tkr (främst med hänsyn till engångsamorteringen 2.400 tkr), från 2.277 tkr till 450 tkr.

Förändringar i avtal

Inga hyresavtal eller leverantörsavtal har ändrats under året.

Övriga uppgifter

Tre större åtgärder genomfördes under året:

- Armaturer med ledbelysning 15 st byttes på vinden och tvättstugan, 26 tkr.
- Stamspolning genomfördes i samtliga lägenheter och lokaler, 48 tkr.
- Taket sågs över och överstosar samt gasdämpare på luckor monterades, 24 tkr.

Följande reparationer genomfördes under året:

- Hissarna reparerades vid fem tillfällen, 54 tkr.
- Några medlemmar upplevde stark doft av matos, analys och åtgärder vidtogs, 23 tkr.
- Dörrstängarna mot gården byttes, 8 tkr.
- Låset i porten på 86:an reparerades, 8 tkr.
- Ved- & potatislådan renoverades, 4 tkr.
- Tvättmaskin & torktumlare lagades, 7 tkr.

Boendehandboken uppdaterades i maj.

Gårdsstädning genomfördes i maj och oktober.

Andrahandsuthyrningar avseende två lägenheter beviljades under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 50 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 51 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av årets prisbasbelopp (2026= 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2026= 592 kronor) vid varje pantsättning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 148 573	2 165 003	2 328 517	2 084 206
Resultat efter fin. poster	67 578	78 860	153 284	139 223
Soliditet (%)	24	20	19	19
Yttre fond	3 424 721	3 140 720	2 862 209	2 632 116
Taxeringsvärde	95 218 000	94 667 000	94 667 000	94 667 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	669	669	669	669
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	65,4	65,1	60,5	67,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 169	6 399	6 491	6 582
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 777	5 914	5 998	6 083
Sparande / kvm totalyta, kr	309	400	332	339
Elkostnad / kvm totalyta, kr	36	31	30	26
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	176	174	156	136
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	46	42	33	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	258	247	219	190
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,59	1,35	1,35	1,35
Räntekänslighet (%)	7,73	9,56	9,70	9,84

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	177 925	-	-	177 925
Fond, yttre underhåll	3 140 720	-	284 001	3 424 721
Direkt kapitaltillskott	1 370 593	-	-	1 370 593
Balanserat resultat	-1 240 320	78 860	-277 881	-1 439 341
Årets resultat	78 860	-78 860	67 578	67 578
Eget kapital	3 527 778	0	73 698	3 601 477

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 439 341
Årets resultat	67 578
Totalt	-1 371 763

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	285 654
Att från yttre fond i anspråk ta	-263 485
Balanseras i ny räkning	- 1 393 932
Totalt	-1 371 763

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	2 148 573	2 165 003
Övriga rörelseintäkter	3	8 370	2 792
Summa rörelseintäkter		2 156 943	2 167 795
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 236 114	-1 260 185
Övriga externa kostnader	9	-85 393	-85 601
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-604 284	-602 716
Summa rörelsekostnader		-1 925 791	-1 948 502
RÖRELSERESULTAT		231 151	219 292
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 498	43 161
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-180 071	-183 594
Summa finansiella poster		-163 573	-140 433
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		67 578	78 860
ÅRETS RESULTAT		67 578	78 860

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	14 382 548	14 982 128
Maskiner och inventarier	12	39 189	43 893
Summa materiella anläggningstillgångar		14 421 737	15 026 021
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 421 737	15 026 021
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 680	17 593
Övriga fordringar	13	89 666	90 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	68 224	50 945
Summa kortfristiga fordringar		176 570	158 570
Kassa och bank			
Kassa och bank		449 647	2 277 360
Summa kassa och bank		449 647	2 277 360
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		626 217	2 435 930
SUMMA TILLGÅNGAR		15 047 955	17 461 951

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 548 518	1 548 518
Fond för yttre underhåll		3 424 721	3 140 720
Summa bundet eget kapital		4 973 239	4 689 238
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 439 341	-1 240 320
Årets resultat		67 578	78 860
Summa ansamlad förlust		-1 371 763	-1 161 460
SUMMA EGET KAPITAL		3 601 477	3 527 778
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	9 466 835
Övriga långfristiga skulder		43 524	43 524
Summa långfristiga skulder		43 524	9 510 359
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	10 896 835	4 022 624
Leverantörsskulder		141 064	63 936
Skatteskulder		9 064	2 834
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	355 991	334 420
Summa kortfristiga skulder		11 402 954	4 423 814
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 047 955	17 461 951

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	231 151	219 292
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	604 284	602 716
	835 435	822 008
Erhållen ränta	16 498	43 161
Erlagd ränta	-180 343	-183 862
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	671 590	681 308
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-18 000	134 630
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	105 201	-112 285
Kassaflöde från den löpande verksamheten	758 791	703 653
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-47 029
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-47 029
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	6 120	6 630
Amortering av lån	-2 592 624	-192 624
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 586 504	-185 994
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 827 713	470 630
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 277 360	1 806 731
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	449 647	2 277 360

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skånegård är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,85 %
Om- och tillbyggnad	2 - 10 %
Maskiner	10 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 410 372	1 410 372
Övriga årsavgifter	0	-2 000
Hysesintäkter, lokaler	642 838	665 404
Övriga intäkter	95 363	91 227
Summa	2 148 573	2 165 003

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	2
Erhållna bidrag	8 370	2 790
Summa	8 370	2 792

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	24 000	24 000
Städning	39 263	35 250
Besiktning och service	30 236	25 863
Trädgårdsarbete	4 599	3 016
Övrigt	3 125	0
Summa	101 223	88 129

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	110 607	1 631
Tvättstuga	7 154	5 785
Dörrar och lås/porttele	16 849	11 110
Rep Övriga gemensamma utrymmen	0	958
Rep EI/Installation	0	2 034
Hissar	53 691	12 294
Summa	188 301	33 812

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	32 020	231 465
Summa	32 020	231 465

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	81 848	71 677
Uppvärmning	400 904	396 141
Vatten	105 725	94 790
Sophämtning	91 845	110 773
Summa	680 322	673 382

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	76 548	84 122
Kabel-TV	72 076	72 076
Fastighetsskatt	85 624	77 200
Summa	234 248	233 398

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 502	2 988
Juridiska kostnader	0	1 375
Övriga förvaltningskostnader	27 187	26 570
Ekonomisk förvaltning	56 704	54 668
Summa	85 393	85 601

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	180 071	183 380
Övriga räntekostnader	0	214
Summa	180 071	183 594

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	22 254 060	22 254 060
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 254 060	22 254 060
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 271 932	-6 672 352
Årets avskrivning	-599 580	-599 580
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 871 512	-7 271 932
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	14 382 548	14 982 128
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>239 851</i>	<i>239 851</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 218 000	29 667 000
Taxeringsvärde mark	60 000 000	65 000 000
Summa	95 218 000	94 667 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	249 102	202 073
Årets inköp	0	47 029
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	249 102	249 102
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-205 209	-202 073
Årets avskrivning	-4 704	-3 136
Utgående ackumulerad avskrivning	-209 913	-205 209
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	39 189	43 893

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	88 196	87 166
Övriga fordringar	1 470	2 866
Summa	89 666	90 032

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet kostn och uppl int	15 463	0
Försäkringspremier	25 894	24 756
Kabel-TV	12 013	12 013
Förvaltning	14 854	14 176
Summa	68 224	50 945

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-10-30	1,55 %	1 344 000	1 360 000
Stadshypotek AB	2026-10-30	1,55 %	1 780 000	1 800 000
Stadshypotek AB	2026-09-01	1,19 %	569 585	577 209
Stadshypotek AB	2026-12-30	1,53 %	4 908 750	4 963 750
Stadshypotek AB	2026-09-01	1,13 %	904 500	958 500
Stadshypotek AB	2026-03-30	2,57 %	1 390 000	3 830 000
Summa			10 896 835	13 489 459
Varav kortfristig del			10 896 835	4 022 624

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 933 715 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 005	0
El	7 430	6 912
Uppvärmning	55 012	52 217
Utgiftsräntor	20 233	20 505
Vatten	17 289	14 078
Uppl kostn renhållningsavg	7 300	6 448
Förutbetalda avgifter/hyror	235 722	234 260
Summa	355 991	334 420

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 654 900	14 654 900

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vid stamspolningen som genomfördes i december uppstod läckage i två lägenheter som åtgärdas i början av 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-02.

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

Jeanette Bertils
Ordförande

Christian Hagberg
Styrelseledamot

Maria Bark
Styrelseledamot

Nils Högmo
Styrelseledamot

Susanne Lundberg
Styrelseledamot

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

Sten Arvidson
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.02.2026 19:23

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 04.02.2026 16:19

DOCUMENT ID:

rkWpvQy-vZx

ENVELOPE ID:

SJTVXJ-wWe-rkWpvQy-vZx

DOCUMENT NAME:

Brf Skånegård, 702001-9969 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

4199bf998d7e26a86b5fb46989c93e14dc22b6140eebb32fa85f1883fe7857f2f6f00f3ec1bdf9b25f511cdcebc090147d0cd69e4b5aa9eb113e9a132cc891e7

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. JEANETTE BERTILS nettan52@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.02.2026 16:45 04.02.2026 16:43	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.22.231
2. Ralf Christian Manuel Hagberg hagbergc@gmail.com	 Signed Authenticated	04.02.2026 16:56 04.02.2026 16:55	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.176.70
3. Ingrid Maria Bark mammamia_64@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.02.2026 10:36 05.02.2026 10:35	eID Low	Swedish BankID IP: 188.241.101.67
4. Nils Högmo nils.hogmo@gmail.com	 Signed Authenticated	05.02.2026 11:42 05.02.2026 11:41	eID Low	Swedish BankID IP: 62.127.130.81
5. SUSSANNE LUNDBERG lundberg.susanne@gmail.com	 Signed Authenticated	05.02.2026 16:19 04.02.2026 19:35	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.6
6. Sten Arvidsson stenarvidsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.02.2026 19:23 05.02.2026 19:11	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.221.233

* 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 Bostadsrättsföreningen Skånegård, org.nr. 702001-9969

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skånegård för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalande

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Skånegård för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, om åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm, datum enligt digital signering

Sten Arvidsson
Intern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.02.2026 19:19

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 04.02.2026 16:19

DOCUMENT ID:

SyQ6wmybPbx

ENVELOPE ID:

BJeavQ1WDbE-SyQ6wmybPbx

DOCUMENT NAME:

Rev.berättelse 2025, Brf Skånegård.pdf

1 page

SHA-512:

721a88bcc71590581a478faa29fa5c929e2a6e146dfae1c
466db61a8491a195fe8462d61bb022a0308eff11460baa
31a710bca19a3476c53060ca9c300be70a9

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sten Arvidsson	Signed	05.02.2026 19:19	eID	Swedish BankID
stenarvidsson@hotmail.com	Authenticated	05.02.2026 19:18	Low	IP: 155.4.221.233

* 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