

Årsredovisning 2025

Brf Skåningen

769622-9348



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skåningen

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 2011-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-11 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Skåningen 3 i Bromma församling	2012	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2012.

Föreningen har 41 bostadsrätter om totalt 3 317 kvm. Byggnadernas totalyta är 3887 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Axelsson	Ordförande
Göran Lundmark	Styrelseledamot
Martin Wejdeby	Styrelseledamot
Maria Wikström	Styrelseledamot
Pehr Thorell	Styrelseledamot
Carl Wiberg	Suppleant
Mats Vennström	Suppleant

Valberedning

Anders Mellbourn och Elisabet Degen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ola Olsson Revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2012-2025 ● Planerade åtgärder inklusive OVK vart tredje år, totalt 610 ksek.

Planerade underhåll

2026-2030 ● Planerade åtgärder inklusive OVK vart tredje år, totalt 1.300 ksek.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Fastighetsel	Fortum Markets AB
Förpackningsinsamling	Ragn-Sells Recycling AB
Hisservice	S:t Eriks Hiss AB
Service av garageport	Una Portar AB
Teknisk förvaltning	Wahlings Installationsservice AB (Wiab)
Teknisk förvaltning	Alova Styrteknik AB
Trappstädning	DA Sweden AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har 36 garage- och parkeringsplatser varav 23 st är utrustade med elbilsladdare. Under hela året har samtliga platser varit uthyrda förutom 2 uteplatser som fungerar som gästplatser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I enlighet med Bokföringsnämndens anvisningar bytte föreningen redovisningsprincip under året, från tidigare K2 till K3. Avskrivningarna enligt K3 bygger på att föreningens fastighet delas in i komponenter med bedömda individuella livslängder och därmed olika avskrivningstider. Livslängderna baseras på uppgifterna i föreningens underhållsplan. Införandet av K3 innebar att de årliga avskrivningarna ökade från 1.365 ksek till 2.194 ksek.

Sedan 2013 har föreningen ägt andelar i Solivind El Ekonomisk förening som sålt vindkraftsel till ett produktionsbaserat pris till sina andelsägare. Efter att Solivind bytt administrerande bolag under hösten 2024 och i samband därmed ändrat sina stadgar, togs möjligheten bort att kunna pausa nyttjande av vindandelarna. Detta, samtidigt som produktionskostnaderna för vindkraft steg avsevärt i början av 2025, medförde att det pris som föreningen fick betala för vindkraftselen blev dyrare än övrig el på marknaden. Mot bakgrund härav beslöt styrelsen att 1) teckna ett avtal med en annan leverantör och 2) avyttra sina andelar i Solivind. Det senare medförde en försäljningsförlust på 165 ksek samtidigt som kassan förbättrades med 55 ksek.

Föreningen redovisade 2025 ett negativt resultat på -1.208 ksek mot -208 ksek för 2024. I sammandrag kan resultatförändringen på -1.000 ksek förklaras av:

Ökade intäkter + 194 ksek

Ökade rörelsekostnader före avskrivningar och försäljningsförlust -110 ksek

Ökade avskrivningar -829 ksek (ej kassapåverkande)

Försäljningsförlust -165 ksek (ej kassapåverkande)

Sämre finansnetto -90 ksek

TOTAL RESULTATFÖRÄNDRING -1.000 ksek

Resultatet före avskrivningar och försäljningsförlusten uppgick till 1.151 ksek att jämföras med 1.157 ksek för 2024.

Intäktsökningen beror huvudsakligen på höjningen av årsavgiften med 5 % från 1 april. Den enskilt största posten bland rörelsekostnader är fastighetselen. Elförbrukningen minskade med 7,0 % jämfört med året innan och elkostnaderna sjönk med 7,4 %. Som rörelsekostnad redovisas också 89 ksek för underhåll av mjukfogarna i fasaden mellan betongelementen. Detta arbete kommer att fortsätta under 2026. Försämringen av finansnettot förklaras helt av ökningen av räntekostnader som en följd av att ett nytt lån på 7.300 ksek med bunden ränta i 4 år upptogs till räntan 3,19 % att jämföra med räntesatsen 1,25 % på lånet som förföll. I samband med omsättningen gjordes en extra amortering med 1.079 ksek. Trots denna amortering förbättrades föreningens likvida medel från 1.515 ksek till 1.663 ksek vid årets slut.

Förändringar i avtal

Som nämns ovan har föreningen tecknat avtal med en ny elleverantör. Avtalet, som är med Fortum Markets AB, avser leveranser av 100 % vattenkraftsel.

Övriga uppgifter

Under året har två arbets- och trivseldagar (vår och höst) genomförts samt ett antal gemensamma trivselkvällar för de boende.

Information till medlemmarna har meddelats i 6 st informationsblad samt genom meddelanden i särskilda ärenden. All medlemsinformation skickas via mejl till medlemmarna samtidigt som de publiceras på föreningens hemsida.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 54 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 277 013	3 123 570	2 972 574	2 588 815
Resultat efter fin. poster	-1 208 486	-207 774	-395 956	-7 590
Soliditet (%)	80	80	79	79
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	99 189 000	94 308 000	94 308 000	94 308 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	862	829	799	727
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,0	87,8	86,0	93,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 677	10 003	10 384	10 507
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 258	8 536	8 861	8 967
Sparande / kvm totalyta, kr	255	298	248	142
Elkostnad / kvm totalyta, kr	98	106	106	131
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	5	9	18	5
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	32	28	22	18
Energikostnad / kvm totalyta, kr	135	143	146	153
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,01	1,70	1,79	1,16
Räntekänslighet (%)	11,23	12,07	12,99	14,46

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 71 532 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

Som framgår ovan var föreningens resultat för 2025 kraftigt negativt. Före de icke kassapåverkande posterna - avskrivning på föreningens fastighet och försäljningsförlusten av engångsnatur - uppgick resultatet för 2025 till 1.151 tkr att jämföra med 1.157 tkr för 2024 samtidigt som föreningens likviditet stärktes, från 1.515 tkr till 1.663 tkr. Genom att ha en fortsatt god likviditet, är styrelsens uppfattning, att föreningen kommer att klara av såväl driften av föreningen på ett betryggande sätt som de kommande årens underhållsåtgärder samt att när så är möjligt amortera på föreningens lån. Avgiftshöjning om 5% from 1 april 2026 är beslutad.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	131 750 000	-	-	131 750 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-150 828	-207 774	-	-358 602
Årets resultat	-207 774	207 774	-1 208 486	-1 208 486
Eget kapital	131 391 398	0	-1 208 486	130 182 912

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-358 602
Årets resultat	-1 208 486
Totalt	-1 567 088

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-1 567 088
	-1 567 088

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	3 277 013	3 123 570
Övriga rörelseintäkter	3	47 153	7 214
Summa rörelseintäkter		3 324 166	3 130 784
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 354 987	-1 249 612
Övriga externa kostnader	9	-115 388	-109 325
Personalkostnader	11	-57 826	-59 090
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 194 128	-1 365 024
Övriga rörelsekostnader	10	-165 000	0
Summa rörelsekostnader		-3 887 330	-2 783 051
RÖRELSERESULTAT		-563 163	347 733
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 151	19 028
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-656 474	-574 535
Summa finansiella poster		-645 323	-555 507
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 208 486	-207 774
ÅRETS RESULTAT		-1 208 486	-207 774

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13, 20	160 821 369	163 215 650
Maskiner och inventarier	14	200 153	0
Summa materiella anläggningstillgångar		161 021 522	163 215 650
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	0	220 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	220 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		161 021 522	163 435 650
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 243	5 323
Övriga fordringar	16	376 812	535 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	154 898	99 699
Summa kortfristiga fordringar		547 953	640 877
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 302 740	1 036 048
Summa kassa och bank		1 302 740	1 036 048
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 850 693	1 676 925
SUMMA TILLGÅNGAR		162 872 214	165 112 574

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		131 750 000	131 750 000
Summa bundet eget kapital		131 750 000	131 750 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-358 602	-150 828
Årets resultat		-1 208 486	-207 774
Summa ansamlad förlust		-1 567 088	-358 602
SUMMA EGET KAPITAL		130 182 912	131 391 398
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	23 700 000	24 800 000
Summa långfristiga skulder		23 700 000	24 800 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	8 400 000	8 378 750
Leverantörsskulder		169 998	118 619
Skatteskulder		5 237	0
Övriga kortfristiga skulder		16 223	9 367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	397 844	414 440
Summa kortfristiga skulder		8 989 302	8 921 176
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		162 872 214	165 112 574

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-563 163	347 733
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	165 000	0
Årets avskrivningar	2 194 128	1 365 024
	1 795 965	1 712 757
Erhållen ränta	11 151	19 028
Erlagd ränta	-650 653	-590 751
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 156 463	1 141 034
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-26 232	36 038
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	41 055	-16 437
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 171 286	1 160 635
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	55 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	55 000	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 078 750	-1 265 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 078 750	-1 265 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	147 536	-104 365
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 515 158	1 619 523
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 662 694	1 515 158

Klientmedel hos ekonomisk förvaltare klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skåningen 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för TV, kallvatten 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	0,89 %
Yttertak	4,76 %
Fasader	1,06 %
Balkonger	1,90 %
Fönster	2,38 %
Stamledningar VA	2,38 %
Stamledningar Värme	1,06 %
Styr & övervakning	10,57 %
Ventilation	4,76 %
El	2,38 %
Hissar	3,17 %
Installationer	6,60 %

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.

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 hos ekonomisk förvaltare ingår i likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 786 241	2 653 611
Hysesintäkter, p-platser	327 300	310 300
Vatten	71 532	70 967
Övriga intäkter	91 940	88 692
Summa	3 277 013	3 123 570

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	4	0
Erhållna bidrag	11 070	3 690
Övriga intäkter	2 145	3 524
Ersättn.fr.försäkr.bolag	33 934	0
Summa	47 153	7 214

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	156 012	73 418
Städning	65 405	65 340
Besiktning och service	14 944	59 844
Trädgårdsarbete	8 712	5 972
Snöskottning	28 498	35 029
Övrigt	0	15 900
Summa	273 571	255 503

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	41 154	59 877
Soprum/miljöanläggning	6 369	1 694
Dörrar och lås/porttele	11 870	13 072
Ventilation	24 041	0
El	11 877	46 614
Hissar	12 586	14 367
Fasader	88 500	0
Försäkringsärende/vattenskada	45 634	0
Summa	242 031	135 624

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övriga gemensamma utrymmen	4 406	0
Summa	4 406	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	380 132	410 509
Uppvärmning	19 771	36 706
Vatten	124 828	107 934
Sophämtning	71 787	73 404
Summa	596 518	628 553

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	69 979	64 212
Internet/TV	136 592	136 640
Fastighetsskatt	31 890	29 080
Summa	238 461	229 932

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	27 674	19 339
Förbrukningsmaterial	918	436
Revisionsarvoden	29 297	32 050
Ekonomisk förvaltning	57 500	57 500
Summa	115 388	109 325

NOT 10, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2025	2024
Real.förlust pga. avyttring av alla andelar i Solivind El Ekon. förening	165 000	0
Summa	165 000	0

NOT 11, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	49 200	49 000
Sociala avgifter	8 626	10 090
Summa	57 826	59 090

NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	656 474	574 535
Summa	656 474	574 535

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	171 040 690	171 040 690
Årets inköp	-276 918	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	170 763 772	171 040 690
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 825 040	-6 460 016
Årets avskrivning	-2 117 363	-1 365 024
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 942 403	-7 825 040
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	160 821 369	163 215 650
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 100 000</i>	<i>11 100 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	77 685 000	69 540 000
Taxeringsvärde mark	21 504 000	24 768 000
Summa	99 189 000	94 308 000

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	276 918	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	276 918	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-76 765	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-76 765	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	200 153	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
1100 andelar i Solivind El Ekonomisk Förening	0	220 000
Summa	0	220 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	16 858	16 239
Skattefordringar	0	40 506
SHB 996 064 818	359 954	478 533
Borgo	0	576
Summa	376 812	535 855

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 072	5 610
Fastighetsskötsel	11 096	0
Försäkringspremier	49 306	45 529
Kabel-TV	0	34 185
Bredband	34 111	0
Förvaltning	15 313	14 375
Summa	154 898	99 699

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2029-03-28	3,19 %	7 300 000	8 378 750
Stadshypotek	2026-03-30	0,82 %	8 400 000	8 400 000
Stadshypotek	2027-03-30	1,52 %	9 300 000	9 300 000
Stadshypotek	2028-03-30	3,42 %	7 100 000	7 100 000
Summa			32 100 000	33 178 750
Varav kortfristig del			8 400 000	8 378 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 100 000 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 197	51 248
Städning	5 445	5 445
El	40 155	46 757
Vatten	32 469	26 404
Utgiftsräntor	11 135	5 314
Förutbetalda avgifter/hyror	266 440	255 269
Beräknat revisionsarvode	24 003	24 003
Summa	397 844	414 440

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	39 900 000	39 900 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fortsatt stigande priser på de tjänster föreningen köper och ett högre ränteläge när ett lån på 8.400 ksek, som idag löper med 0,82 % i ränta, skall omsättas i slutet av mars, förklarar styrelsens beslut att höja årsavgifterna med 5 % från 1 april 2026. Arbetet med att byta de gamla mjukfogarna i fasaden fortsätter under 2026 och beräknas kosta 300 ksek.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-20.

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

Stockholm

Lars Axelsson
Ordförande

Göran Lundmark
Styrelseledamot

Martin Wejdeby
Styrelseledamot

Maria Wikström
Styrelseledamot

Pehr Thorell
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision AB
Ola Olsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.03.2026 08:24

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.02.2026 08:15

DOCUMENT ID:

H1bZQgA9_bg

ENVELOPE ID:

S1gxXxAqO-e-H1bZQgA9_bg

DOCUMENT NAME:

Brf Skåningen, 769622-9348 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

8f561da2c8555d116190efef5d7d8363e2336d354201c6613ae8250715c4517434d64aa811af769edc106db975a0b35168a205f43351b09a352285a47b18c997

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. GÖRAN LUNDMARK goranlundmark52@gmail.com	 Signed Authenticated	24.02.2026 09:44 24.02.2026 09:39	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.250.138
2. LARS AXELSSON Lars.p.axelsson@gmail.com	 Signed Authenticated	24.02.2026 10:10 24.02.2026 10:09	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.51.60
3. PEHR THORELL pehr.thorell@gmail.com	 Signed Authenticated	24.02.2026 13:30 24.02.2026 13:29	eID Low	Swedish BankID IP: 106.184.143.202
4. BJÖRN MARTIN WEJDEBY martin@wejdeby.se	 Signed Authenticated	24.02.2026 18:54 24.02.2026 18:52	eID Low	Swedish BankID IP: 82.118.29.20
5. Anna Maria Wikström maria.wikstrom2598@gmail.com	 Signed Authenticated	04.03.2026 13:01 04.03.2026 12:59	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.171.20
6. Ola Per Eric Olsson ola.olsson@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	06.03.2026 08:24 06.03.2026 08:20	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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 Skåningen

Org.nr 769622-9348

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skåningen för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 mars 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 den 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. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skåningen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att

jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.03.2026 08:20

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.02.2026 08:15

DOCUMENT ID:

rkZmlCq_Wx

ENVELOPE ID:

SyeXgAcObe-rkZmlCq_Wx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Skåningen
2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

005ef0813aa0fab78ce6a030973fa94f67a049ad93109ee
84420a0520c9940589cd0ab9b37b5ade5457ece9ca5ba
19a5b60f75c3f2fe4084e9abf888255fceb0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ola Per Eric Olsson	Signed	06.03.2026 08:20	eID	Swedish BankID
ola.olsson@kungsbronbor evision.se	Authenticated	06.03.2026 08:19	Low	IP: 213.88.193.73

* 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