



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skönstavik

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-09-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2021-05-17 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
Korintkakan 1	1953	Stockholm
Nötkakan 2	1953	Stockholm
Skräddkakan 1	1953	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringsko

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1953 och består av 66 småhus.

Värdeåret är 1954.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 65 bostadsrätter om totalt 6 435 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 435 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Löthegård	Ordförande
Harald Byström	Styrelseledamot
Helen Larsson	Styrelseledamot
Jens Lindqvist	Styrelseledamot
Jesper Thuning	Styrelseledamot
Marcus Sjöberg	Styrelseledamot
Anita Grunwald	Suppleant
Eva Ulrika Romare	Suppleant
Marcus Davidsson	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Hans Kallin Auktoriserad revisor Moore Allegretto
Anne Wiklund Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2019** ● Fönsterrenoveringar
- 2022** ● Renovering av balkonger (löpande)
- 2023** ● Beskrining och vård av tallar
- 2024** ● Stambyte etapp 1-3
Byte av termostater till radiatorer
Nya värmeledningar i kryppgrund
Stambyte och renovering av tvättstuga
- 2025** ● Stambyte etapp 4-5
Nya elledningar i garagen, tvättstugan och i kryppgrunden fram till lägenheterna
Byte av elcentraler
Renovering och byte av takfönster (löpande)

Planerade underhåll

- 2026** ● Takstegar
Fjärrvärme undercentral

Avtal med leverantörer

Återvinning	SUEZ Recycling
Bredband	Telenor
Ekonomisk förvaltning	SBC
Skadedjursbekämpning	Nomor AB
Städning	Strålande Hem & Allservice
Teknisk förvaltning	Spira Mark AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens byggnaderna uppfördes år 1954 efter ritningar av arkitektkontoret Ancker, Gate, Lindegren och utgörs av 10 huskroppar med tvåvånings radhus med 65 lägenheter som upplåts med bostadsrätt, 1 lägenhet med hyresrätt samt lokaler för tvättstuga och det före detta pannrummet. Till byggnaderna hör också 15 parkeringsplatser, 51 garage som hyrs ut till föreningens medlemmar samt 9 gästparkeringar.

Styrelsen anlätade 2024 SBC för att få hjälp med att upprätta en underhållsplan för föreningen som sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen är ett viktigt verktyg för att långsiktigt kunna sköta underhållet av våra fastigheter och planera ekonomin. Tillsammans med dokumentering av genomförda underhåll kommer den vara ett stöd för framtida styrelser. Planen uppdateras årligen av styrelsen och kommer att ligga till grund för föreningens budget och avgift utifrån kommande underhåll.

Skönstavik är ett välbevarat radhusområde med nio radhuslängor och tillhörande panncentral. Anläggningen uppfördes i början av 50-talet efter ritningar av arkitektkontoret Ancker, Gate, Lindegren. Gestaltningen är mycket tidstypisk, både när det gäller bebyggelsens anpassning till terrängen och när det gäller formspråk, fasadmateriell och detaljer. Anläggningen ingår som en viktig del i området med höga miljöskapande och arkitektoniska värden. Sedan 2010 är området klassificerat i den näst högsta klassen, grön, av Stockholms Stadsmuseum. Detta innebär att området är särskilt värdefullt från historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt och konstnärlig synpunkt. Ett vårdprogram har tagits fram där det framgår hur fastigheterna kan bevaras genom olika åtgärder vad gäller skötsel mm. I vårdprogrammet finns också antecknat hur varje bostad kan anpassas så att det motsvarar de riktlinjer som ursprungligen var tänkt av arkitekter. Vårdprogrammet finns på föreningens hemsida www.finbagarvagen.se

Föreningen har sedan 2015 solpaneler på taket till den övre garagelängan. Solpanelernas yta är på totalt 250 kvm med en effekt på 32 kW. Elen är främst till för att täcka tvättstugans behov. Överskottet säljs och går ut på elnätet.

Föreningsmeddelanden delas ut månatligen till samtliga medlemmar.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. Eventuell pantsättningsavgift debiteras på 1% av prisbasbeloppet.

Styrelsen kan kontaktas genom föreningens brevlåda vid nr. 72 eller via mail, styrelsen@finbagarvagen.se

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Arbetet med stambytet blev klart under hösten 2025 och den totala kostnaden blev 33 miljoner kronor. Kostnaden för ändringar och tillägsarbeten landade på 1,6 miljoner kronor . De största tilläggskostnaderna är kopplade till renovering av tvättstuga, byte av termostatventiler och åtgärd av sprickor på innerväggar som uppstod i de flesta hus. Under året har föreningen tagit upp ett nytt lån hos Nordea på 10 miljoner kronor för att finansiera den sista etappen av stambytet. Föreningen har nu totalt lån på 40 miljoner kronor.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Under 2024-2025 har föreningen genomfört ett fullständigt stambyte av bostäderna, vilket innefattar byte av alla rörstammar, ledningar för värme- och kallvatten, värme samt spillvattenledningar. Samtliga badrum har renoverats och fått nya tätskikt, toaletter, handfat, dusch eller badkar, golvvärme och handduktork. Köken har fått nya blandare. I samband med stambytet byts alla elinstallationer i föreningen vilket innebär nya nya elcentraler och att all el fram till varje hus har byts ut. Det har också installerats laddstolpar för bilar som är tillgänglig för föreningens medlemmar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 112 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 113 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 055 116	5 894 608	4 794 483	4 020 364
Resultat efter fin. poster	-300 926	518 256	346 477	-177 106
Soliditet (%)	2	3	7	16
Yttre fond	3 576 338	2 318 678	1 352 379	208 608
Taxeringsvärde	240 553 000	240 553 000	176 214 000	176 214 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	825	832	688	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,7	88,7	90,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 074	4 734	764	788
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 216	4 662	752	776
Sparande / kvm totalyta, kr	37	116	138	79
Elkostnad / kvm totalyta, kr	18	17	15	16
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	239	255	206	188
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	57	60	44	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	314	331	265	236
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,61	3,97	4,90	-
Räntekänslighet (%)	7,36	5,69	1,11	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Stambytet som blev klart 2025 har inneburit en stor kostnad för föreningen. Styrelsen valde att pausa övriga underhållsåtgärder under projektet men det har uppstått oväntade kostnader kopplade till reparationer och arbete kring stambytet som inte ingår i projektet som har påverkat resultatet. Föreningen har höjt avgiften för 2026 för att öka avsättningen för kommande underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	199 325	-	-	199 325
Upplåtelseavgifter	12 614	-	-	12 614
Fond, yttre underhåll	2 318 678	-94 715	2 099 000	4 322 963
Kapitaltillskott	89 997	-	-	89 997
Balanserat resultat	-2 187 773	612 971	-2 099 000	-3 673 802
Årets resultat	518 256	-518 256	-300 926	-300 926
Eget kapital	951 097	0	-300 926	650 171

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 574 802
Årets resultat	-300 926
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 099 000
Totalt	-3 974 728

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	217 408
Balanseras i ny räkning	-3 757 320

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	6 055 117	5 894 608
Övriga rörelseintäkter	3	0	50 170
Summa rörelseintäkter		6 055 117	5 944 778
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 082 670	-3 648 782
Övriga externa kostnader	9	-560 352	-884 559
Personalkostnader	10	-124 847	-112 321
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-320 199	-154 932
Summa rörelsekostnader		-5 088 068	-4 800 594
RÖRELSERESULTAT		967 049	1 144 184
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		37 633	65 645
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 305 608	-691 574
Summa finansiella poster		-1 267 975	-625 929
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-300 926	518 256
ÅRETS RESULTAT		-300 926	518 256

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13, 20	37 307 203	4 566 335
Maskiner och inventarier	14	1 854	9 342
Pågående projekt	12	0	20 476 826
Summa materiella anläggningstillgångar		37 309 057	25 052 503
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 312 557	25 056 003
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 436	7 688
Övriga fordringar	16	4 787 436	11 100 877
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	95 270	106 142
Summa kortfristiga fordringar		4 898 142	11 214 707
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 898 142	11 214 707
SUMMA TILLGÅNGAR		42 210 699	36 270 710

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		301 936	301 936
Fond för yttre underhåll		4 322 963	2 318 678
Summa bundet eget kapital		4 624 899	2 620 614
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 673 802	-2 187 773
Årets resultat		-300 926	518 256
Summa fritt eget kapital		-3 974 728	-1 669 517
SUMMA EGET KAPITAL		650 171	951 097
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	10 000 000	20 000 000
Summa långfristiga skulder		10 000 000	20 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	30 000 000	10 000 000
Leverantörsskulder		402 386	4 143 730
Skatteskulder		56 912	60 323
Övriga kortfristiga skulder		2 137	1 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 099 093	1 113 889
Summa kortfristiga skulder		31 560 528	15 319 614
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 210 699	36 270 710

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	967 049	1 144 184
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	320 199	154 932
	1 287 248	1 299 116
Erhållen ränta	37 633	65 645
Erlagd ränta	-1 352 269	-546 184
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-27 388	818 578
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 831	-104 576
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-3 712 424	4 142 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 753 643	4 856 024
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-12 576 753	-20 476 826
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 576 753	-20 476 826
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	10 000 000	25 233 926
Amortering av lån	0	-74 160
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	10 000 000	25 159 766
ÅRETS KASSAFLÖDE	-6 330 396	9 538 964
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	11 078 211	1 539 247
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 747 815	11 078 211

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skönstavik är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2,00 - 10,00 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %
Inventarier	20,00 %

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

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 432 484	5 274 456
Hysesintäkter bostäder	68 112	68 112
Hysesintäkter garage	487 200	484 500
Hysesintäkter p-plats	48 000	38 890
Hysesintäkter p-plats, moms	3 600	2 700
El, moms	0	22
Elintäkter laddstolpe moms	867	0
Intäkter solel, moms	2 408	73
Pantsättningsavgift	7 644	16 617
Överlåtelseavgift	2 940	8 598
Administrativ avgift	1 862	637
Öres- och kronutjämning	1	2
Summa	6 055 117	5 894 608

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	0	50 170
Summa	0	50 170

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	128 738	139 100
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 494	17 045
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 531	29 519
Städning enligt avtal	57 596	56 052
Besiktningar	204 745	73 833
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	32 588	0
Brandskydd	11 513	0
Myndighetstillsyn	500	200
Gårdkostnader	34 402	6 875
Gemensamma utrymmen	7 274	0
Snöröjning/sandning	3 081	14 044
Serviceavtal	973	30 726
Förbrukningsmaterial	14 182	7 999
Summa	501 616	375 391

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	48 261	0
Tvättstuga	26 682	24 036
Dörrar och lås/porttele	15 083	2 363
VVS	1 938	2 669
Elinstallationer	30 488	10 395
Tele/TV/bredband/porttelefon	10 055	0
Mark/gård/utemiljö	0	2 269
Garage/parkering	3 964	0
Vattenskada	28 469	6 527
Skador/klotter/skadegörelse	575	0
Summa	165 514	48 259

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	46 063	1 069
Tvättstuga	47 203	0
Ventilation	49 854	0
Elinstallationer	11 475	0
Fönster	62 813	0
Mark/gård/utemiljö	0	85 442
Garage/parkering	0	9 273
Summa	217 408	95 784

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	114 393	110 359
Uppvärmning	1 537 225	1 637 914
Vatten	369 756	384 207
Sophämtning/renhållning	62 473	29 714
Grovsopor	32 979	55 879
Summa	2 116 826	2 218 073

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	107 730	100 485
Skadedjursförsäkring	20 744	0
Markhyra/vägavgift/avgälder	3 670	1 216
Kabel-TV	44 163	0
Bredband	230 041	180 924
Fastighetsskatt	674 958	628 650
Summa	1 081 306	911 275

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	5 467	9 484
Inkassokostnader	520	0
Revisionsarvoden extern revisor	25 000	18 750
Styrelseomkostnader	11 779	11 392
Fritids och trivselkostnader	2 086	0
Föreningskostnader	8 021	6 977
Förvaltningsarvode enl avtal	111 741	101 335
Överlåtelsekostnad	10 290	12 036
Pantsättningskostnad	11 466	24 940
Administration	207 383	494 685
Konsultkostnader	0	204 960
Bostadsrätterna Sverige	6 600	0
Övriga externa kostnader	160 000	0
Summa	560 352	884 559

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	95 000	95 000
Arbetsgivaravgifter	29 847	17 321
Summa	124 847	112 321

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 262 932	690 777
Dröjsmålsränta	42 675	662
Kostnadsränta skatter och avgifter	1	135
Summa	1 305 608	691 574

NOT 12, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	20 476 826	0
Årets investeringar	12 576 753	20 476 826
Omfört till Byggnad	-33 053 579	0
Summa pågående arbeten	0	20 476 826

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 222 755	12 222 755
Årets inköp	33 053 579	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	45 276 334	12 222 755
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 656 420	-7 508 976
Årets avskrivning	-312 711	-147 444
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 969 131	-7 656 420
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	37 307 203	4 566 335
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 419 000</i>	<i>2 419 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	84 730 000	84 730 000
Taxeringsvärde mark	155 823 000	155 823 000
Summa	240 553 000	240 553 000

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	362 127	362 127
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	362 127	362 127
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-352 785	-345 297
Årets avskrivning	-7 488	-7 488
Utgående ackumulerad avskrivning	-360 273	-352 785
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 854	9 342

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	39 621	22 666
Transaktionskonto	742 412	6 012 870
Borgo räntekonto	4 005 403	5 065 341
Summa	4 787 436	11 100 877

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	25 175	9 034
Förutbet försäkr premier	24 749	33 489
Förutbet kabel-TV	4 932	0
Förutbet bredband	39 544	63 619
Upplupna intäkter	870	0
Summa	95 270	106 142

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-04-15	4,05 %	20 000 000	20 000 000
Nordea	2026-11-26	2,29 %	10 000 000	10 000 000
Nordea	2028-02-16	2,88 %	10 000 000	
Summa			40 000 000	30 000 000
Varav kortfristig del			30 000 000	10 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 000 000 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
Upplupna kostnader	485	481
Uppl kostnad Fastskött entrepr	10 700	16 994
Uppl kostn el	10 810	15 755
Uppl kostnad Värme	213 619	206 919
Uppl kostn räntor	129 864	176 525
Uppl kostn vatten	61 767	56 474
Uppl kostnad Sophämtning	11 105	11 509
Uppl kostnad arvoden	96 000	96 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	29 849	29 849
Förutbet hyror/avgifter	534 894	503 383
Summa	1 099 093	1 113 889

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	40 000 000	30 000 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har tagit beslut att höja avgiften med 7% från och med 1 januari 2026. Bakgrunden till beslutet är dels att föreningens fasta kostnader i form av värme och vatten ökat men den största anledningen är ett större underhållsbehov de kommande 10 till 15 åren som vi måste ta höjd för. De stora kostnaderna är underhåll av fasad, balkonger, tak och fönster. Det är viktigt att vi avsätter pengar för kommande underhåll så att vi inte skjuter kostnaden framför oss och har en bra balans med underhåll som finansieras via lån och sparade pengar från avgifter. Föreningen kommer under början av 2026 omförhandla lån på totalt 30 miljoner kronor i syfte att hålla nere räntekostnaderna.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-16.

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

Stockholm

Harald Byström
Styrelseledamot

Helen Larsson
Styrelseledamot

Jens Lindqvist
Styrelseledamot

Jesper Thuning
Styrelseledamot

Marcus Sjöberg
Styrelseledamot

Peter Löthegård
Ordförande

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

Anne Wiklund
Internrevisor

Moore Allegretto
Hans Kallin
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 09:03

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.04.2026 13:58

DOCUMENT ID:

SJDdeoJ6We

ENVELOPE ID:

rJL_ljkTWg-SJDdeoJ6We

DOCUMENT NAME:

Brf Skönstavik, 702002-0058 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

21 pages

SHA-512:

6d5dfd3d0997f1b6e66c0e460d470b97172537591a75d4

4649e8ee49cc2881ea1624a8c05f09210199d5134b3f95

43b0812f10cb4600d41b453aff34da4778bb

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. Jonas Harald Byström harald.bystrom@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 14:13 17.04.2026 14:12	eID Low	Swedish BankID IP: 94.140.40.14
2. Jesper Thuning jesper.o@live.se	 Signed Authenticated	17.04.2026 14:44 17.04.2026 14:36	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.64.59
3. PETER M K BLIXT LÖTHE GÅRD peter@lothegard.nu	 Signed Authenticated	17.04.2026 15:35 17.04.2026 15:34	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
4. JAN HENRIK MARCUS SJ ÖBERG sjoeberg.marcus@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 18:05 17.04.2026 18:04	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.37
5. HELEN LARSSON bengtssonhelen@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.04.2026 12:37 19.04.2026 12:34	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.3.151
6. JENS LINDQVIST jens@finbaga.re	 Signed Authenticated	19.04.2026 21:23 19.04.2026 21:15	eID Low	Swedish BankID IP: 85.229.5.71
7. ANNE MARGARETE WIKL UND anne.wiklund.revango@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 10:40 20.04.2026 10:15	eID Low	Swedish BankID IP: 2.69.17.170
8. HANS OLOF KALLIN hans.kallin@mooresweden.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 09:03 20.04.2026 10:52	eID Low	Swedish BankID IP: 52.17.160.9

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

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skönstavik

Org.nr 702002-0058

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skönstavik 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

Den auktoriserade 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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (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 med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Skönstavik för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har 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.

Stockholm den dagen enligt digital signering

Moore Allegretto AB

Hans Kallin
Auktoriserad revisor

Anne Wiklund
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 08:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 17.04.2026 13:58

DOCUMENT ID:

rJbPdxjyTZx

ENVELOPE ID:

SJeldxi1aWI-rJbPdxjyTZx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Skönstavik - 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

5e61948a14430f7d191838ae43c8e442cc99b1e742069b
63704322644f19ea2a8438436d52cd780acf391a7a8bee
8bbc0eed2b6d1b62b8f41d3640e64e77636a

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNE MARGARETE WIKL UND	Signed	21.04.2026 15:31	eID	Swedish BankID
anne.wiklund.revango@g mail.com	Authenticated	21.04.2026 15:31	Low	IP: 2.69.17.170
2. HANS OLOF KALLIN	Signed	04.05.2026 08:58	eID	Swedish BankID
hans.kallin@mooreswede n.se	Authenticated	20.04.2026 10:49	Low	IP: 52.17.160.9

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

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed