

Brf Nya skålen 20



FASTIGHETSÄGARNAS  
SERVICE

# Årsredovisning 2025



Årsredovisning för

# Brf Nya Skålen 20

769635-8741

Räkenskapsåret  
2025-01-01 - 2025-12-31

| Innehållsförteckning:  | Sida  |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 1-5   |
| Resultaträkning        | 6     |
| Balansräkning          | 7-8   |
| Kassaflödesanalys      | 9     |
| Noter                  | 10-16 |
| Underskrifter          | 17    |

Styrelsen för Brf Nya Skålen 20 (769635-8741) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Hyreslägenheter, garage och lokaler bidrar till en stadig inkomstkälla för föreningen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-01-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-02-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-17. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Skålen 20 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Karlbergsvägen 70 A-B / Norrbackagatan 21-23 / Norrbackagatan 21,23,25 A-C / Norrbackagatan 23,25 A-C / Norrbackagatan 25 A-C.

Skålen 20 byggdes år 1900.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2029-09-30.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2070-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning               | Total yta (kvm) |
|-------|-------------------------|-----------------|
| 105   | Lägenheter, bostadsrätt | 7 116           |
| 18    | Lägenheter, hyresrätt   | 1 344           |
| 2     | Lokaler, hyresrätt      | 507             |
| 50    | Antal p-platser         |                 |
| 1     | Antal garage            |                 |

MC platser

Ytorna är beräknade utifrån fastighetens aktuella fördelning av bostad hyresrätt, och lokalytor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-06-17. På stämman deltog 36 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

| Namn               | Roll       |
|--------------------|------------|
| Höllerbauer Robert | Ledamot    |
| Ralsgård Tobias    | Ledamot    |
| Beckeman Jan       | Ordförande |
| Hakorinne Katja    | Ledamot    |
| Janis Markus       | Ledamot    |
| Boulos Elias       | Ledamot    |
| Törnborg Erik      | Ledamot    |
| Bondesson Per      | Suppleant  |
| Svalstedt Tobias   | Suppleant  |
| Karlsson Jens      | Suppleant  |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Boulos Elias och Karlsson Jens.

Föreningens firma tecknas av Höllerbauer Robert, Ralsgård Tobias, Beckeman Jan, Hakorinne Katja, Janis Markus, Boulos Elias och Törnborg Erik.

## Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Nyberg Katarina.

Valberedningen har utgjorts av Kim Berglund , Mikael Dahlberg och Viveka Beckeman.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

| År        | Åtgärd                                                                                                                                                                              |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2025      | Renovering av föreningens samtliga fönster                                                                                                                                          |
| 2024-2025 | Ombyggnation av förskola till bostadsrättslägenheter                                                                                                                                |
| 2022-2023 | Stambyte i fastighet Norrbackagatan 21 och 23                                                                                                                                       |
| 2019-2020 | Nya tvättmaskiner samt torktumlare                                                                                                                                                  |
| 2019-2020 | Omläggning tak Norrbackagatan 21-23, 25A-C och Karlbergsgatan 70 A                                                                                                                  |
| 2019-2020 | Utbyte hissmaskin/styr- och reglerutrustning av 7 st hissar på Norrbackagatan 21-23, 25B samt Karlbergsvägen 70 A-B                                                                 |
| 2019-2020 | Byggnation vindslägenheter                                                                                                                                                          |
| 1993-1994 | Karlbergsvägen 70 A-B: Va-stambyten, 1993/94<br>badrumsrenoveringar, utbyte elinstallationer, delvis nya planlösningar lgh, omputsning fasad samt vindslägenheter Renovering garage |
| 1993-1994 | Norrbackagatan 25 A-C: VA-stambyten, 1993/94<br>badrumsrenoveringar, utbyte elinstallationer, omputsning fasader, övr underhåll                                                     |

## Större framtida planerade underhåll

| År        | Åtgärd                                                  |
|-----------|---------------------------------------------------------|
| 2026      | Dräneringsarbete på garagets norrsida                   |
| 2026-2027 | Ombyggnation av affärslokal till bostadsrättslägenheter |

## Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen inga ytterligare avgiftsförändringar. Styrelsen följer dock noggrant utvecklingen av inflation och ränta och kommer att agera vid behov.

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 151 st. Under året har 22 tillkommit samt 10 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 163 st.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

| Avtalstyp             | Leverantör                            |
|-----------------------|---------------------------------------|
| Fjärrvärme            | Stockholm Exergi AB                   |
| El                    | Fortum Markets AB                     |
| Hissar                | Hissen AB                             |
| Ekonomisk förvaltning | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |
| Fastighetsskötsel     | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |
| Vinterunderhåll       | Fastighetsägarna Service Stockholm AB |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen avyttrat två hyresrätter, vilka i samband med detta har ombildats till bostadsrätter. Föreningen har vidare genomfört amorteringar om totalt 7,5 miljoner kronor samt renoverat samtliga fönster. Därtill har en av föreningens affärslokaler stått outhyrd i avvaktan på beviljat bygglov för ombyggnation till bostadslägenheter.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Föreningen har inlett ett dräneringsarbete kring garagets norra sida.

## Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet. Föreningen har också erbjudit flyttbidrag till hyresgäster som isolerat för året påverkar resultatet negativt. Framtida underhåll och amorteringar löser föreningen genom ombildning av hyresrätter till bostadsrätter då föreningen har ett stort bestånd av hyresrätter.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

|                                 | 2025    | 2024    | 2023   | 2022   |
|---------------------------------|---------|---------|--------|--------|
| Nettoomsättning (tkr)           | 11 075  | 14 439  | 12 378 | 11 261 |
| Resultat efter fin.poster (tkr) | -17 491 | -11 141 | -9 725 | -8 300 |
| Soliditet (%)                   | 75,1%   | 68,0%   | 67,6%  | 67,7%  |

### Nyckeltal

|                                                          |        |        |        |        |
|----------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgifter kr/kvm                                       | 874    | 844    | 698    | 564    |
| Skuldsättning kr/kvm totalyta                            | 9 923  | 10 424 | 13 036 | 13 126 |
| Skuldsättning kr/kvm brf yta                             | 17 342 | 18 803 | 23 514 | 23 676 |
| Räntekänslighet (%)                                      | 20     | 22     | 34     | 42     |
| Energikostnad kr/kvm                                     | 199    | 182    | 192    | 177    |
| Sparande per kvm                                         | -295   | 59     | -81    | 69     |
| Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter | 49     | 41     | 34     | 31     |

Nyckeltalen är beräknade utifrån senaste taxeringsbeslutet vilket inte stämmer överrens med aktuella kvm ytor för bostadsrätter, hyresrätter och lokaler.  
Det är beställt en ny fastighetsdeklaration för korrigering av ytor.

### Förändring eget kapital

|                            | Insatser    | Upp-<br>låtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Fond<br>för<br>badrum | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa       |
|----------------------------|-------------|------------------------------|--------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------|-------------|
| Belopp vid<br>årets ingång | 350 717 868 | 10 786 082                   | 695 194                        | 5 040 000             | -45 614 304            | -11 141 237       | 310 483 603 |

#### Resultatdisposition enl föreningsstämma:

|                                           |             |            |           |           |             |             |             |
|-------------------------------------------|-------------|------------|-----------|-----------|-------------|-------------|-------------|
| Förändring av fond<br>för yttre underhåll |             |            | 409 903   |           | -409 903    |             |             |
| Balanseras i ny<br>räkning                |             |            |           |           | -11 141 237 | 11 141 237  |             |
| Upplåtelse av<br>nya bostadsrätter        | 32 630 221  | 6 230 496  |           |           |             |             | 38 860 717  |
| Årets resultat                            |             |            |           |           |             | -17 490 861 | -17 490 861 |
| Belopp vid<br>årets utgång                | 383 348 089 | 17 016 578 | 1 105 097 | 5 040 000 | -57 165 444 | -17 490 861 | 331 853 459 |

406 509 764                      -74 656 305  
Bundet eget kapital              Fritt eget kapital

## Resultatdisposition

*Belopp i kr*

### *Förslag till resultatdisposition*

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -57 165 444        |
| Årets resultat      | <u>-17 490 861</u> |
| Totalt              | <b>-74 656 305</b> |

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Avsättning till yttre fond | 409 903            |
| Uttag ur yttre fond        | -695 194           |
| Balanseras i ny räkning    | <u>-74 371 014</u> |
| Summa                      | <b>-74 656 305</b> |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                                | <i>Not</i> | <i>2025-01-01-<br/>2025-12-31</i> | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Nettoomsättning                                   | 2          | 11 074 704                        | 14 438 882                        |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | <u>42 091</u>                     | <u>10 501</u>                     |
|                                                   |            | 11 116 795                        | 14 449 383                        |
| <b><i>Rörelsens kostnader</i></b>                 |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                   | 3          | -16 229 448                       | -12 359 414                       |
| Övriga externa kostnader                          | 4          | -820 553                          | -365 393                          |
| Personalkostnader                                 | 5          | -223 321                          | -219 715                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | <u>-8 779 069</u>                 | <u>-8 787 568</u>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | -14 935 596                       | -7 282 707                        |
| <b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>    |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 296 170                           | 53 651                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | <u>-2 851 435</u>                 | <u>-3 912 181</u>                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | -17 490 861                       | -11 141 237                       |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <u>-17 490 861</u>                | <u>-11 141 237</u>                |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <u>-17 490 861</u>                | <u>-11 141 237</u>                |

Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2025-12-31  | 2024-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| TILLGÅNGAR                                   |     |             |             |
| Anläggningstillgångar                        |     |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |     |             |             |
| Byggnader och mark                           | 6   | 432 923 405 | 441 694 857 |
| Inventarier, maskiner och installationer     | 7   | -           | 7 617       |
|                                              |     | 432 923 405 | 441 702 474 |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 432 923 405 | 441 702 474 |
| Omsättningstillgångar                        |     |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |     |             |             |
| Kundfordringar                               |     | 37 679      | 186 740     |
| Aktuell skattefordran                        |     | 18 560      | -           |
| Övriga fordringar                            |     | 11 151      | 57 174      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8   | 791 955     | 744 152     |
|                                              |     | 859 345     | 988 066     |
| Kassa och bank                               | 9   | 8 175 287   | 14 199 417  |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 9 034 632   | 15 187 483  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 441 958 037 | 456 889 957 |

Balansräkning

| Belopp i kr                                     | Not | 2025-12-31  | 2024-12-31  |
|-------------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| <strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>       |     |             |             |
| <strong>Eget kapital</strong>                   |     |             |             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |     |             |             |
| Medlemsinsatser                                 |     | 400 364 667 | 361 503 950 |
| Badrumsfond                                     |     | 5 040 000   | 5 040 000   |
| Fond för yttre underhåll                        |     | 1 105 097   | 695 194     |
|                                                 |     | 406 509 764 | 367 239 144 |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |     |             |             |
| Balanserad vinst eller förlust                  |     | -57 165 444 | -45 614 304 |
| Årets resultat                                  |     | -17 490 861 | -11 141 237 |
|                                                 |     | -74 656 305 | -56 755 541 |
| <strong>Summa eget kapital</strong>             |     | 331 853 459 | 310 483 603 |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |     |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut              | 10  | 32 910 000  | 32 910 000  |
|                                                 |     | 32 910 000  | 32 910 000  |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |     |             |             |
| Kortfristig del av långfristig skuld            | 10  | 75 320 000  | 82 840 000  |
| Leverantörsskulder                              |     | 256 876     | 1 193 903   |
| Övriga kortfristiga skulder                     | 11  | 125 760     | 28 132 759  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 12  | 1 491 942   | 1 329 692   |
|                                                 |     | 77 194 578  | 113 496 354 |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong> |     | 441 958 037 | 456 889 957 |

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                  | <i>Not</i> | <i>2025-01-01-<br/>2025-12-31</i> | <i>2024-01-01-<br/>2024-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| Rörelseresultat                                                                     |            | -14 935 595                       | -7 282 707                        |
| Avskrivningar                                                                       |            | 8 779 069                         | 8 787 568                         |
| Erlagd ränta, ränteintäkter, utdelning Brandkontoret                                |            | -2 555 266                        | -3 858 530                        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |            | <b>-8 711 792</b>                 | <b>-2 353 669</b>                 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |            |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar                                           |            | 148 517                           | -92 292                           |
| Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar                                               |            | -19 796                           | -30 754                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder                                       |            | -937 027                          | 433 411                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder                                |            | -27 844 748                       | 27 084 877                        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |            | <b>-37 364 846</b>                | <b>25 041 573</b>                 |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| Försäljning/upplåtelse av hyresrätt                                                 |            | 38 860 717                        | 12 550 000                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |            | <b>38 860 717</b>                 | <b>12 550 000</b>                 |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |            |                                   |                                   |
| Amortering lån                                                                      |            | -7 520 000                        | -29 000 000                       |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |            | <b>-7 520 000</b>                 | <b>-29 000 000</b>                |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |            | <b>-6 024 129</b>                 | <b>8 591 573</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               |            | <b>14 199 416</b>                 | <b>5 607 843</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 |            | <b>8 175 287</b>                  | <b>14 199 416</b>                 |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

#### **Värderingsprinciper m m**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Skatt**

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

### **Avskrivningar**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocenter tillämpas:

|                      |       |
|----------------------|-------|
| Stomme, grund        | 1,0 % |
| Stommkomp            | 2,0%  |
| Värme, sanitet       | 2,0%  |
| El                   | 2,5%  |
| Fönster              | 2,0%  |
| Fasad                | 2,0%  |
| Ventilation          | 4,0%  |
| Hiss                 | 4,0%  |
| Styr och övervakning | 6,67% |
| Yttertak             | 2,5%  |
| Restpost             | 2,0%  |
| Ombyggnad            | 2,0%  |
| Maskiner             | 20,0% |

### ***Övriga tillgångar och skulder***

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### ***Fond för yttre underhåll***

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2025              | 2024              |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter                            | 5 451 833         | 5 195 793         |
| Hyror bostäder                         | 2 401 537         | 2 362 908         |
| Hyror garage och p-platser             | 1 732 492         | 1 696 909         |
| Hyror lokaler inkl. va lokaler         | 503 052           | 1 893 519         |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 49 283            | 36 975            |
| Bredbandsintäkt                        | 220 544           | 201 835           |
| Försäkringsersättning                  | 623 661           | 135 113           |
| Övriga hyresintäkter                   | 54 941            | 97 420            |
| Övriga intäkter                        | 37 361            | 2 818 410         |
| <b>Summa</b>                           | <b>11 074 704</b> | <b>14 438 882</b> |

## Not 3 Driftskostnader

|                                                  | 2025              | 2024              |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Drift</b>                                     |                   |                   |
| Fastighetsskötsel                                | 186 008           | 314 481           |
| Städning                                         | 206 995           | 330 073           |
| Hisstillsyn                                      | 47 661            | 52 378            |
| Tillsyn, besiktning, kontroller                  | 72 991            | 180 546           |
| Trädgårdsskötsel                                 | 6 793             | 8 926             |
| Snöröjning                                       | 61 990            | 88 639            |
| Sotning                                          | -                 | 7 461             |
| Reparationer                                     | 1 351 511         | 955 819           |
| Underhåll                                        | 5 489 283         | 2 862 751         |
| El                                               | 323 520           | 435 893           |
| Uppvärmning                                      | 1 454 435         | 1 251 843         |
| Vatten                                           | 390 817           | 333 348           |
| Sophämtning                                      | 251 787           | 225 373           |
| Försäkringspremie                                | 212 534           | 213 138           |
| Tomträttsavgäld                                  | 2 529 000         | 2 512 195         |
| Fastighetsavgift bostäder                        | 191 364           | 189 080           |
| Fastighetsskatt lokaler                          | 408 540           | 429 030           |
| Övriga fastighetskostnader                       | 1 513 834         | 882 522           |
| Kabel-tv/Bredband/IT                             | 235 556           | 236 409           |
| Förvaltningsarvode ekonomi                       | 166 510           | 162 080           |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal               | 12 971            | 42 040            |
| Panter och överlåtelser                          | 54 659            | 51 643            |
| Förvaltningsarvode teknik                        | 310 181           | 199 626           |
| Teknisk förvaltning utöver avtal                 | 596 132           | 218 192           |
| Juridiska åtgärder                               | 137 690           | 135 260           |
| Övriga externa tjänster                          | 16 686            | 40 668            |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> | <b>16 229 448</b> | <b>12 359 414</b> |

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                                    | 2025           | 2024           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Porto / Telefon                    | 9 622          | 1 792          |
| Underhållsplan                     | -              | 24 336         |
| Mäklararvode, Konsultkostnader     | 745 004        | 282 828        |
| Besiktning och utredningskostnader | -              | 28 266         |
| Revisionsarvode                    | 30 787         | 28 171         |
| Befarade kundförluster             | 35 140         | -              |
| <b>Summa</b>                       | <b>820 553</b> | <b>365 393</b> |

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

|                   | 2025           | 2024           |
|-------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden   | 176 400        | 171 902        |
| Sociala kostnader | 46 921         | 47 813         |
|                   | <b>223 321</b> | <b>219 715</b> |

Brf Nya Skålen 20 har inte haft några anställda under året.

#### Not 6 Anläggningstillgångar

|                                                | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Byggnader och mark</i>                      |                    |                    |
| Akkumulerade anskaffningsvärden:               |                    |                    |
| Vid årets början                               |                    |                    |
| -Byggnad                                       | 491 150 675        | 491 150 675        |
|                                                | <b>491 150 675</b> | <b>491 150 675</b> |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i> |                    |                    |
| -Vid årets början                              | -49 455 818        | -40 684 366        |
| -Årets avskrivning enligt plan                 | -8 771 452         | -8 771 452         |
|                                                | <b>-58 227 270</b> | <b>-49 455 818</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>          | <b>432 923 405</b> | <b>441 694 857</b> |
| <br><b>Taxeringsvärde</b>                      |                    |                    |
| Byggnader                                      | 136 537 000        | 135 059 000        |
| Mark                                           | 246 317 000        | 274 844 000        |
|                                                | <b>382 854 000</b> | <b>409 903 000</b> |
| <br>Bostäder                                   | 342 000 000        | 367 000 000        |
| Lokaler                                        | 40 854 000         | 42 903 000         |
|                                                | <b>382 854 000</b> | <b>409 903 000</b> |

## Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

|                                               | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>        |            |            |
| -Vid årets början                             | 80 599     | 80 599     |
|                                               | 80 599     | 80 599     |
| <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i> |            |            |
| -Vid årets början                             | -72 982    | -56 866    |
| -Årets avskrivning                            | -7 617     | -16 116    |
|                                               | -80 599    | -72 982    |
| Redovisat värde vid årets slut                | -          | 7 617      |

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                                    | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Förskottsbetalad försäkringspremie | 36 500     | 34 531     |
| Förutbetalad Kabel/Tv/Bredband     | 84 763     | 58 441     |
| Förutbetalad tomträttsavgäld       | 632 250    | 632 250    |
| Förutbetalad Hisskontroll          | 25 525     | 18 930     |
| Förutbetalad snöröjning            | 12 917     | -          |
|                                    | 791 955    | 744 152    |

## Not 9 Kassa och bank

|                                          | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------------------------------------|------------|------------|
| SEB                                      | 190 946    | 945 217    |
| SBAB                                     | 3 258 679  | 9 417 811  |
| Marginalen Bank                          | 30 941     | 30 281     |
| SHB Avräkningskonto hos Fastighetsägarna | 4 694 721  | 3 806 108  |
|                                          | 8 175 287  | 14 199 417 |

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare            | Konvertering<br>/slutbetalning | Ränta<br>31/12 | 2025-12-31  | Amortering | 2024-12-31  |
|-----------------------|--------------------------------|----------------|-------------|------------|-------------|
| SEB                   |                                | -              | -           | -7 520 000 | 7 520 000   |
| SEB                   | 2026-03-28                     | 2,24%          | 37 660 000  |            | 37 660 000  |
| SEB                   | 2026-03-28                     | 2,24%          | 37 660 000  |            | 37 660 000  |
| SEB                   | 2027-03-28                     | 2,43%          | 32 910 000  |            | 32 910 000  |
|                       |                                |                | 108 230 000 |            | 115 750 000 |
| Varav Långfristig del |                                |                | 32 910 000  |            | 32 910 000  |
| Varav Kortfristig del |                                |                | 75 320 000  |            | 82 840 000  |
|                       |                                |                | 108 230 000 |            | 115 750 000 |

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år  
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

## Not 11 Övriga kortfristiga skulder

|                                                   | 2025-12-31     | 2024-12-31        |
|---------------------------------------------------|----------------|-------------------|
| Skatteskulder, fastighetsavgift & fastighetsskatt | -              | 51 195            |
| Moms                                              | 62 364         | -8 832            |
| Depositioner                                      | 63 396         | 63 396            |
| Övr. kortfristiga skulder                         | -              | 28 027 000        |
|                                                   | <b>125 760</b> | <b>28 132 759</b> |

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                        | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Förskottsbetalda årsavgifter           | 858 187          | 804 612          |
| Upplupen el                            | 31 602           | 30 300           |
| Upplupen värme                         | 201 044          | 187 300          |
| Upp. vatten & avfall                   | 110 337          | 97 000           |
| Uppl. städning, skötsel & reparationer | 16 180           | 15 300           |
| Övriga uppl. kost                      | 23 668           | -                |
| Upplupna räntekostnader                | 74 741           | 18 998           |
| Uppl. styrelsearv & soc.avg            | 145 183          | 145 182          |
| Uppl. revisionsarvode                  | 31 000           | 31 000           |
|                                        | <b>1 491 942</b> | <b>1 329 692</b> |

## Övriga noter

### Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

|                                     | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckningar som säkerhet | 154 500 000        | 154 500 000        |
|                                     | <b>154 500 000</b> | <b>154 500 000</b> |

### Not 14 Eventalförpliktelser

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Eventalförpliktelser | Inga       | Inga       |

### Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

## Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-05-11 och har undertecknats den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift.

Jan Beckeman  
Ordförande

Tobias Ralsgård  
Ledamot

Markus Janis  
Ledamot

Robert Höllerbauer  
Ledamot

Katja Hakorinne  
Ledamot

Elias Boulos  
Ledamot

Erik Törnborg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2026 -

Katarina Nyberg  
Auktoriserad revisor

# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

## Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventualförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

13.05.2026 09:58

**SENT BY OWNER:**

Sara Lindqvist · 11.05.2026 14:10

**DOCUMENT ID:**

BJ57Drk1zg

**ENVELOPE ID:**

rkKXPSkkzg-BJ57Drk1zg

**DOCUMENT NAME:**

Årsredovisning 2025 slutlig.pdf

21 pages

**SHA-512:**

596e4a2f386024ca5bf9728cc7434093ea8d8f9030f3df7  
d6da5b6d4c07067bc202976a5d90a7a4f53fc412b3d2e4  
71e856b1ef0919a926a0a7dcc05f6dccc22

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                                                |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------|
| <b>ERIK MIKAEL TURE TÖRNBORG</b><br>erik.tornborg@telia.com               |  Signed<br>Authenticated   | 11.05.2026 14:32<br>11.05.2026 14:31 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1995/09/16)<br>IP: 172.226.49.25  |
| <b>NILS RASMUS TOBIAS RALSGÅRD</b><br>tobias.ralsgard@ericsson.com        |  Signed<br>Authenticated   | 11.05.2026 15:01<br>11.05.2026 14:59 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1969/07/31)<br>IP: 83.250.143.37  |
| <b>ELIAS BOULOS</b><br>boulos.elias87@gmail.com                           |  Signed<br>Authenticated   | 11.05.2026 17:00<br>11.05.2026 16:50 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1987/09/15)<br>IP: 31.15.55.194   |
| <b>JAN BECKEMAN</b><br>jan@beckeman.com                                   |  Signed<br>Authenticated   | 11.05.2026 18:48<br>11.05.2026 18:46 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1970/10/22)<br>IP: 213.80.51.234  |
| <b>ROBERT MANFRED MICHAEL HÖLLERBAUER</b><br>robert.hollerbauer@gmail.com |  Signed<br>Authenticated   | 12.05.2026 07:06<br>12.05.2026 07:04 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1953/04/14)<br>IP: 217.211.110.19 |
| <b>KATJA HAKORINNE</b><br>hakorinne@hotmail.com                           |  Signed<br>Authenticated | 12.05.2026 10:04<br>12.05.2026 10:04 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1971/10/25)<br>IP: 104.28.31.63   |
| <b>Markus Per Erik Janis</b><br>markus.janis@gmail.com                    |  Signed<br>Authenticated | 12.05.2026 10:49<br>12.05.2026 10:42 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1985/05/16)<br>IP: 194.103.247.33 |
| <b>SARA KATARINA NYBERG</b><br>katarina.nyberg@hqvsthlm.se                |  Signed<br>Authenticated | 13.05.2026 09:58<br>11.05.2026 14:46 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1978/10/18)<br>IP: 4.223.165.48   |

\* 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