Brf Nya skålen 20

FASTIGHETSÄGARNA 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

rkKXPSkkzg-BJ57Drk1zg

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.

rkKXPSkkzg-BJ57Drk1zg

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 badrumsrenoveringar, utbyte elinstallationer, delvis nya planlösningar lgh, omputsning fasad samt vindslägenheter Renovering garage
1993-1994	Norrbackagatan 25 A-C: VA-stambyten, 1993/94 badrumsrenoveringar, utbyte elinstallationer, omputsning fasader, övr underhåll

rkKXPSkkzg-BJ57Drk1zg

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026	Dräneringarbete 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.

rkKXPSkkzg-BJ57Drk1zg

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-låtelse-avgifter*	*Fond för yttre underhåll*	*Fond för badrum*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Summa*
Belopp vid 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 för yttre underhåll			409 903		-409 903		
Balanseras i ny räkning					-11 141 237	11 141 237	
Upplåtelse av nya bostadsrätter	32 630 221	6 230 496					38 860 717
Årets resultat						-17 490 861	-17 490 861
Belopp vid 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 Bundet eget kapital		**-74 656 305** Fritt eget kapital			

rkKXPSkkzg-BJ57Drk1zg

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-57 165 444
Årets resultat	-17 490 861
Totalt	**-74 656 305**

Avsättning till yttre fond	409 903
Uttag ur yttre fond	-695 194
Balanseras i ny räkning	-74 371 014
Summa	**-74 656 305**

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

rkKXPSkkzg-BJ57Drk1zg

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Nettoomsättning	*2*	11 074 704	14 438 882
Övriga rörelseintäkter		42 091	10 501
		11 116 795	14 449 383
Rörelsens kostnader			
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		-8 779 069	-8 787 568
Rörelseresultat		-14 935 596	-7 282 707
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		296 170	53 651
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 851 435	-3 912 181
Resultat efter finansiella poster		-17 490 861	-11 141 237
Resultat före skatt		-17 490 861	-11 141 237
Årets resultat		**-17 490 861**	**-11 141 237**

rkKXPSkkzg-BJ57Drk1zg

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

rkKXPSkkzg-BJ57Drk1zg

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
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
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-57 165 444	-45 614 304
Årets resultat		-17 490 861	-11 141 237
		-74 656 305	-56 755 541
Summa eget kapital		331 853 459	310 483 603
Långfristiga skulder	*10*		
Övriga skulder till kreditinstitut		32 910 000	32 910 000
		32 910 000	32 910 000
Kortfristiga skulder			
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
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		441 958 037	456 889 957

rkKXPSkkzg-BJ57Drk1zg

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten			
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
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-8 711 792**	**-2 353 669**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
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
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-37 364 846**	**25 041 573**
Investeringsverksamheten			
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt		38 860 717	12 550 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**38 860 717**	**12 550 000**
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-7 520 000	-29 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-7 520 000**	**-29 000 000**
Årets kassaflöde		**-6 024 129**	**8 591 573**
Likvida medel vid årets början		**14 199 416**	**5 607 843**
Likvida medel vid årets slut		**8 175 287**	**14 199 416**

rkKXPSkkzg-BJ57Drk1zg

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 huvudintäkter, 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.

rkKXPSkkzg-BJ57Drk1zg

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%

rkKXPSkkzg-BJ57Drk1zg

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.

rkKXPSkkzg-BJ57Drk1zg

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
Summa	**11 074 704**	**14 438 882**

Not 3 Driftskostnader

	2025	*2024*
Drift		
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
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	**16 229 448**	**12 359 414**

rkKXPSkkzg-BJ57Drk1zg

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	-
Summa	**820 553**	**365 393**

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2025	*2024*
Styrelsearvoden	176 400	171 902
Sociala kostnader	46 921	47 813
	223 321	**219 715**

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

Not 6 Anläggningstillgångar

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

rkKXPSkkzg-BJ57Drk1zg

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	80 599	80 599
	80 599	80 599
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
-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
Förutbetald 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

Långivare	*Konvertering /slutbetalning*	*Ränta 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 villlkorsändras inom ett år

rkKXPSkkzg-BJ57Drk1zg

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
	125 760	**28 132 759**

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 räntekostander	74 741	18 998
Uppl. styrelsearv & soc.avg	145 183	145 182
Uppl. revisionsarvode	31 000	31 000
	1 491 942	**1 329 692**

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2025-12-31	*2024-12-31*
Fastighetsinteckningar som säkerhet	154 500 000	154 500 000
	154 500 000	**154 500 000**

Not 14 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	*2024-12-31*
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

rkKXPSkkzg-BJ57Drk1zg

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

rkKXPSkkzg-BJ57Drk1zg



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 resultatet 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.

rkKXPSkkzg-BJ57Drk1zg



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.

rkKXPSkkzg-BJ57Drk1zg



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