

Årsredovisning 2025

Brf Gamla Skräddarvägen

769631-3225



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Gamla Skräddarvägen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stenungsund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-14 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-07 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
Kyrkenorum 2:27	2016	Stenungsund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dina Försäkringar AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 2 436 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 668 kvm.

Styrelsens sammansättning

Olle Emanuelsson	Ordförande (tom 2026-02-13)
Thomas Abrahamsson	Styrelseledamot (ordförande from 2026-02-13)
Daniel Kvist	Styrelseledamot
Vincent Sörling	Styrelseledamot
Madeleine Wallroth	Suppleant

Valberedning

Tobias Hellström

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Susanne Andersson Revisor Borevision
Magnus Emilsson Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Tvätt av fasader och trappor
- 2024 ● Byte av Elvaco enhet
- 2025 ● OVK + rensning av ventilationskanaler
Stamspolning

Planerade underhåll

- 2026 ● Målning parkeringsrutor (utan upptagande av lån)
- 2027 ● Målning fasad (med upptagande av lån)

Avtal med leverantörer

Bredband, tv och telefoni	Telia
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Felanmälan	Nabo Group AB
IMD	Nodeledge AB
Snöröjning	Morgans Entreprenad
Teknisk förvaltning	Nabo Group AB
Tvätt av sopkärl	Kärntvättarn i Väst AB/Klottrets Fiende No 1

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades VA fast avgift till 118 kr/månad fr.o.m. 250301, samt av rörlig VA avgift till 35,2 kr/kbm (exkl. moms), fr.o.m. 250101. VA avgifter följer kommunens avgifter.

Ett lån (tidigare ränta 4,49 %) omförhandlades till ny ränta om 2,79% och bindningstid 3 år. Lånet flyttades från Orust Sparbank till Handelsbanken. Amorteringsnivån på omförhandlade lånet höjs från 38 889 kr/kvartal till 50 000 kr/kvartal.

Styrelsen har under 2025 tillsammans med Nabo övergått till bokföring enligt K3. Avskrivningarna enligt beslutat komponentindelning överskrider med stor marginal historiska avskrivning utförd av föreningens byggnader.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 4%.

Övriga uppgifter

Föreningen fick ny 50 årig underhållsplan levererad till sig i första kvartalet 2025.

Föreningen har växten Parkslide på tomten, beståndet går över tre olika fastighetsägare. Föreningen har i samråd med övriga fastighetsägare ansökt om tillstånd för kemisk bekämpning, och fått detta godkänt av Stenungsunds kommuns miljööenhet. Bekämpning kommer att utföras tillsammans med Stenungsunds kommun (vilka är en av berörda fastighetsägare) och fastighetsägare för Kyrkenorum 6:1. Den kommer utföras av fackmän.

Styrelsen har fortsatt fört dialog med markägare för Kyrkenorum 6:1, detta efter fastighetsbestämning av gräns justerades (omnämnt i årsredovisning 2024).

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 39 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 978 590	1 774 928	1 655 699	1 520 489
Resultat efter fin. poster	-1 105 411	-324 954	7 982	200 620
Soliditet (%)	72	72	72	72
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	802	720	594	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98	99	87	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 384	10 546	10 716	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 481	9 629	9 785	-
Sparande / kvm totalyta, kr	192	190	189	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	11	11	12	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	44	37	34	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	55	48	46	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,84	2,50	2,03	-
Räntekänslighet (%)	13,02	14,65	17	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för vatten (totalt 68 141 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror på ökade avskrivningar efter övergången till komponentredovisning K3. Vi har ett positivt kassaflöde och hög amortering. Styrelsen har budgeterat 2026 för ett sparande i nivå med underhållsplanen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	66 460 000	-	-	66 460 000
Fond, yttre underhåll	1 023 120	-	146 160	1 169 280
Balanserat resultat	-177 575	-324 954	-146 160	-648 689
Årets resultat	-324 954	324 954	-1 105 411	-1 105 411
Eget kapital	66 980 591	0	-1 105 411	65 875 180

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-648 689
Årets resultat	-1 105 411
Totalt	-1 754 100

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	725 520
Att från yttre fond i anspråk ta	-30 550
Balanseras i ny räkning	-2 449 070
	-1 754 100

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	1 978 590	1 774 928
Övriga rörelseintäkter	3	-1	41
Summa rörelseintäkter		1 978 589	1 774 969
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-607 496	-510 393
Övriga externa kostnader	9	-106 357	-64 645
Personalkostnader	10	-58 258	-44 936
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 588 080	-833 022
Summa rörelsekostnader		-2 360 191	-1 452 997
RÖRELSERESULTAT		-381 601	321 972
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		983	1 372
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-724 793	-648 298
Summa finansiella poster		-723 810	-646 926
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 105 411	-324 954
ÅRETS RESULTAT		-1 105 411	-324 954

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	90 775 205	92 350 169
Maskiner och inventarier	13	46 987	60 103
Summa materiella anläggningstillgångar		90 822 192	92 410 272
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		90 822 192	92 410 272
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 515	10 389
Övriga fordringar	14	598 653	495 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	113 941	85 432
Summa kortfristiga fordringar		719 109	591 449
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		719 109	591 449
SUMMA TILLGÅNGAR		91 541 301	93 001 721

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 460 000	66 460 000
Fond för yttre underhåll		1 169 280	1 023 120
Summa bundet eget kapital		67 629 280	67 483 120
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-648 689	-177 575
Årets resultat		-1 105 411	-324 954
Summa ansamlad förlust		-1 754 100	-502 529
SUMMA EGET KAPITAL		65 875 180	66 980 591
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	16 495 480	16 862 158
Summa långfristiga skulder		16 495 480	16 862 158
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	8 800 678	8 828 057
Leverantörsskulder		42 565	91 529
Övriga kortfristiga skulder		1 419	21 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	325 979	218 150
Summa kortfristiga skulder		9 170 641	9 158 972
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 541 301	93 001 721

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-381 601	321 972
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 588 080	833 022
	1 206 479	1 154 994
Erhållen ränta	983	1 372
Erlagd ränta	-684 518	-607 577
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	522 944	548 789
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 710	31 486
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 227	50 422
Kassaflöde från den löpande verksamheten	497 007	630 698
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-65 568
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-65 568
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	34 014	14 448
Amortering av lån	-428 071	-429 367
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-394 057	-414 919
ÅRETS KASSAFLÖDE	102 950	150 211
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	489 084	338 873
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	592 034	489 084

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Stomme och grund	1,33 %
Yttertak	3,10 %
Fasader	3,00 %
Balkonger	3,00 %
Fönster	1,85 %
Stamledningar VA	2,34 %
Stamledningar Värme	1,33 %
Styr & övervakning	9,60 %
Ventilation	8,00 %
El	2,29 %
Maskiner och 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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 765 032	1 595 536
Hysesintäkter, p-platser	20 114	13 838
Kabel-TV/Bredband	73 584	97 104
Vatten	116 248	60 517
Övriga intäkter	3 612	7 933
Summa	1 978 590	1 774 928

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	16
Övriga rörelseintäkter	0	25
Summa	-1	41

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	25 000	89 583
Besiktning och service	72 894	46 674
Trädgårdsarbete	0	3 709
Snöskottning	68 750	0
Övrigt	1 435	18 142
Summa	168 079	158 108

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	390	0
Värme	7 615	10 980
Tak	103	0
Fönster	9 668	0
Försäkringsärende/vattenskada	4 106	0
Summa	21 882	10 980

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	30 550	0
Summa	30 550	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	29 633	29 426
Vatten	116 101	97 687
Sophämtning	56 412	44 761
Summa	202 146	171 874

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	61 712	56 149
Självrisker	0	10 500
Bredband/Kabeltv	73 812	102 782
Arvode teknisk förvaltning	49 315	0
Summa	184 839	169 431

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	5 940	130
Övriga förvaltningskostnader	27 291	30 015
Revisionsarvoden	20 625	18 250
Ekonomisk förvaltning	52 500	16 250
Summa	106 357	64 645

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	44 330	35 000
Sociala avgifter	13 928	9 936
Summa	58 258	44 936

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	724 043	648 298
Övriga finansiella kostn	750	0
Summa	724 793	648 298

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	95 977 906	95 977 906
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	95 977 906	95 977 906
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 627 737	-3 174 233
Årets avskrivning	-1 574 964	-453 504
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 202 701	-3 627 737
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	90 775 205	92 350 169
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 277 792</i>	<i>5 277 792</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 800 000	40 200 000
Taxeringsvärde mark	5 481 000	6 090 000
Summa	44 281 000	46 290 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	65 568	0
Årets inköp	0	65 568
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	65 568	65 568
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 465	0
Årets avskrivning	-13 116	-5 465
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 581	-5 465
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	46 987	60 103

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 619	6 544
Nabo Klientmedelskonto	389 126	399 799
Borgo	202 908	89 285
Summa	598 653	495 628

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 467	5 705
Fastighetsskötsel	6 497	0
Försäkringspremier	43 021	40 204
Kabel-TV	0	8 297
Bredband	0	17 382
Förvaltning	15 956	13 844
Summa	113 941	85 432

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Sparbanken	2025-11-01	4,49 %		8 516 653
Stadshypotek	2027-10-30	2,90 %	8 415 740	8 570 000
Sparbanken	2026-11-01	1,17 %	8 446 418	8 603 562
Stadshypotek	2028-10-30	2,79 %	8 434 000	
Summa			25 296 158	25 690 215
Varav kortfristig del			8 800 678	8 828 057

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 739 138 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	3 385	3 877
Utgiftsräntor	81 006	40 731
Löner	44 330	0
Sociala avgifter	13 928	0
Förutbetalda avgifter/hyror	164 330	157 042
Beräknat revisionsarvode	19 000	16 500
Summa	325 979	218 150

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	26 000 000	29 500 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsens ordförande Olle Emanuelsson lämnar styrelsen 2025-02-13 pga. av flytt från föreningen. Ny ordförande tills nästa föreningsstämma är Thomas Abrahamsson. Enligt styrelsens beslut justerades VA fast avgift till 145 kr/månad fr.o.m. 260101, samt av rörlig VA avgift till 36,16 kr/kbm (exkl. moms), gäller från 260101. VA avgifter följer kommunens avgifter. Enligt styrelsens beslut justerades avgift fiber till 221 kr/månad fr.o.m. 260101, enligt avtalets indexering. Enligt styrelsens beslut justerades årsavgift med 3,5 %, fr.o.m. 260101. Höjningen görs för att möta allmänna prisökningar, och för att möjliggöra ett sparande i nivå med föreningens underhållsplan. Under 2026 kommer ett lån (med nuvarande ränta om 1,17 %) att omförhandlas. Föreningen kommer under 2026 att övergå till fastighetsnära sopsortering, detta beror på att föreningen enligt lag är tvungen till detta att implementera detta senast 1 januari 2027.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-10.

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

Stenungsund

Daniel Kvist
Styrelseledamot

Madeleine Wallroth
Suppleant

Thomas Abrahamsson
Styrelseledamot (ordförande from 2026-02-13)

Vincent Sörling
Styrelseledamot

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

Borevision
Susanne Andersson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.03.2026 13:12

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 10.03.2026 09:59

DOCUMENT ID:

rkjPaUpFbe

ENVELOPE ID:

ryqvaItt-l-rkjPaUpFbe

DOCUMENT NAME:

Brf Gamla Skräddarvägen, 769631-3225 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

56eb7d1ddf36b4f8e7e98eba283ed7443dc57046d01e8e12de6ef01f293089cfa2bc5c4ce0846dffdbe93cc27eb75bf4d10030eb487562f401b8288c611895d3

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. Vincent Rohian Sörling vincent.sorling@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 10:12 10.03.2026 10:11	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.80
2. MADELEINE WALLROTH madeleine_wallroth@hotmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 08:34 11.03.2026 08:33	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.31.242
3. THOMAS EMIL ABRAHAMSSON abrahamsson1988@gmail.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 16:53 12.03.2026 16:53	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.215.36
4. ULF DANIEL KVIST daniel.kvist@spp.se	 Signed Authenticated	13.03.2026 10:51 13.03.2026 10:51	eID Low	Swedish BankID IP: 2.249.153.25
5. SUSANNE MONIKA ANDERSSON susanne.andersson@borevision.se	 Signed Authenticated	13.03.2026 13:12 13.03.2026 13:09	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.60.153

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gamla Skräddarvägen, org.nr. 769631-3225

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gamla Skräddarvägen för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.03.2026 13:11

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 10.03.2026 09:59

DOCUMENT ID:

HyZivpLaYWg

ENVELOPE ID:

r1gcDT86tbg-HyZivpLaYWg

DOCUMENT NAME:

RB Gamla Skräddarvägen 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

fece43b2f6647e18fe1a12ab13c5cb2d1a91d75e68169c4
ae4322cdab1ec4a294799cdf01f63212e8825101037ebc
1c186028fefc6d0c046dca5ebfe6cb9d655

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SUSANNE MONIKA ANDE RSSON	Signed	13.03.2026 13:11	eID	Swedish BankID
susanne.andersson@bore vision.se	Authenticated	13.03.2026 13:11	Low	IP: 90.230.60.153

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed