

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKEDEN HÄGGVIK

Org.nr: 769609-2936

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15
Underskrifter	20



ORDLISTA

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, d.v.s fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år. Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma

Föreningens högsta beslutande organ.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKEDEN HÄGGVIK, 769609-2936, med säte i Sollentuna kommun, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende till nyttjande för medlemmarna utan begränsning i tid. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-01-31 och ombildningen från hyresrätter till bostadsrätter genomfördes 2008-04-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-02-19 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-11 hos Bolagsverket.

Föreningen äger fastigheten Skeden 1 i Sollentuna kommun med därpå uppförda byggnader med 72 lägenheter och 6 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1948 med ett ombyggnadsår 1995. Fastighetens adresser är Skälbyvägen 2-16.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), så kallad äkta bostadsrättsförening.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Avtal	Leverantör
Förvaltning	Renew Service AB
Portstädning	Renew Service AB
Sommar-/Vinterskötsel	Renew Service AB
Arrende parkeringsplatser	Sollentuna Hantverkshusen
Avfallshantering	SEOM
El	SEOM
Uppvärmning	SEOM
Vatten	SEOM
Kabel TV	SEOM
Bredband	Bahnhof
Porttelefoni	Telavox

Fastighetsdata

Föreningens innehav fördelas enligt följande:

Kategori	Antal	Total yta (m²)
Bostäder Bostadsrätt	72	4010
Parkeringsplatser	14	
P-Platser (arrenderade platser)	6	
Lokaler	6	350
Förråd	35	258
		4618

Lägenhetsfördelning

1 rok/kokvrå	1 rok	2 rok	3 rok
12	6	24	30

Föreningens adresser:

Skälby 2-16

Lokaler

	Yta (m²)	Kontraktslängd
Snickarbarnens Förskola	114.0	2027-09-30
Hunddagis, Skälbyvägen 2,4,16	159.3	2029-08-31
Styrelselokal	18	
Lokal, Skälbyvägen 8 (Outhyrd)	59	

Organisation

Revisorer

Ordförande	Emma Priebe
Sekreterare	Lucas Lundin
Kassör	Johan Westlund
Ledamot	Perina Breimark
Ledamot	Linnéa Gustafsson
Ledamot	Tomas Åkerblom
Suppleant	Tina Malmberg

Vald till

årsstämman 2026
årsstämman 2026
årsstämman 2026
årsstämman 2026
årsstämman 2026
årsstämman 2026
årsstämman 2026

Firmateckning

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

Valberedning

Valberedningen har bestått av Carl Johansson, Sebastian Hägelstam och Eva Bergmann

Sammanställande har varit Carl Johansson.

Revisorer

Revisor	Andreas Holman
	Kungsbron Borevision AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma har hållits 2025-05-11, 24 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden, inklusive konstituerande möte.

Upplåtelser och överlåtelser

Under året har 6 stycken överlåtelser skett. Den sista hyresrätten i föreningen ombildades 2025-03-03 på Skälbyvägen 2.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift 2,5 procent av gällande prisbasbelopp. Pantnoteringsavgift debiteras pantsättaren med 1 procent av gällande prisbasbelopp. Andrahandsuthyrning debiteras med 10 procent av gällande prisbasbelopp och år.

Pågående andrahandsuthyrningar

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 2 st).

Medlemmar

Medlemmarnas antal i föreningen uppgick vid årets början till 92 medlemmar. Antalet medlemmar vid årets slut var 95.

Avgifter och hyror

Årsavgifter för bostadsrättslägenheterna höjdes med 5%, från den 1 januari 2025.

Styrelsens ord

Bostadsrättsföreningen Skeden är belägen i Häggvik i Sollentuna kommun och består av byggnader uppförda 1948, med en större ombyggnation genomförd 1995. Föreningen har därmed en fastighet med gedigen historia och samtidigt förutsättningar att möta framtida krav genom ett långsiktigt och strukturerat arbete.

Viktigt förvärv

År 2020 förvärvade föreningen sin tomt, vilket var ett strategiskt och viktigt beslut för föreningens långsiktiga självständighet och stabilitet. Tomtköpet har dock medfört en ökad skuldsättning, vilket avspeglas i belåningsgraden om 13 428 kr/kvm för år 2025. Styrelsen är väl medveten om detta och arbetar, tillsammans med föreningens förvaltning, aktivt för att upprätthålla en balanserad ekonomi utan att göra avkall på fastighetens tekniska skick.

Boendemiljö

Underhåll av fastigheten sker i enlighet med fastställd underhållsplan, vilket säkerställer att åtgärder genomförs i rätt tid och med ett långsiktigt perspektiv. Ett exempel på utveckling under senare tid är utökningen av antalet parkeringsplatser, vilket genomfördes för att möta ett tydligt behov bland föreningens medlemmar och bidra till ökad trivsel och funktionalitet.

Bland annat har serviceavtal för tvättstugan upprättats.

Ekonomi

Styrelsens ekonomiska inriktning präglas av ansvarstagande över tid. Målsättningen är att kostnader och avgifter ska vara rimligt fördelade för dagens medlemmar, samtidigt som föreningen genom en medveten amorteringstakt skapar utrymme för framtida investeringar.

Detta är en viktig del i att säkerställa att kommande bostadsrättshavare inte möter en onödigt tung ekonomisk belastning när större åtgärder behöver genomföras.

Försäljning av sista hyresrätten

Under året har föreningen även genomfört försäljningen av sin sista kvarvarande hyresrätt på Skälbyvägen 2. Lägenheten förmedlades av Erik Olsson Fastighetsförmedling och såldes för 1 875 000 kronor. Försäljningen har inneburit ett betydande tillskott till föreningens likvida medel och stärker den långsiktiga ekonomiska ställningen.

Intäkterna från försäljningen har placerats på ett räntegivande konto hos SBAB. Placeringen genererar löpande ränteintäkter samtidigt som kapitalet är avsett att användas för framtida större underhållsåtgärder i föreningen. På så sätt säkerställs att medlen både bevarar sitt värde och bidrar till föreningens långsiktiga underhållsbehov.

Avslutningsvis vill styrelsen rikta ett varmt tack till föreningens medlemmar för det gångna året. Tillsammans fortsätter vi arbetet med att förvalta och utveckla **Brf Skeden** med fokus på långsiktig teknisk hållbarhet, stabil ekonomi och ett tryggt boende – både idag och för framtiden.

Styrelsen för Brf Skeden i Häggvik

Ombyggnad och underhåll

Allmänt

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt och som revideras årligen för att säkerställa fastighetens hållbarhet tekniskt.

Under året har följande större åtgärder och investeringar genomförts:

År	Åtgärd
2025	OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)
2025	Radonmätning
2025	Översyn av tak
2025	Omvandling av torkrum till förråd för uthyrning

Historiskt genomfört underhåll

År	Åtgärd
2024	Arborister för att förfina utemiljön och öka säkerheten
2022	Ny torktumlare inköpt till Skälbyvägen 6-8
2022	Putsning av fallen vägg på Skälbyvägen 10-12
2021	Upprustning av 3 sophus
2020	Installation av nya tryckgasfläktar i hus med öppen spis
2020	Förvärv av tomt
2020	Byte av entréportar och källardörrar, samt installation av passersystem
2019	Översyn av tak och byte av trasiga takpannor
2018	Byte av serviskablar Skälbyvägen 6-8 och 10-12
2018	Fönsterbyte
2016	Isolering av vindar
2016	Byte av horisontella stammar (byte av vertikala stammar genomfördes 1995)

Framtida utveckling

Allmänt
I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet.

Budget för nästa räkenskapsår
Budgeten visar på ett resultat om - 513 tkr. Den störst påverkande faktorn till det negativa resultatet är fastighetens avskrivningar, för övrigt har föreningen en balanserad kassalikviditet.

För år 2026 är den procentuella höjningen av avgiften 0%

Framtida planerade underhåll
De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar.
Det är planen utifrån de förutsättningar som finns inom ramen av underhållsplanen - med förbehållet att prioriteringsordningar kan komma att ändras på grund av oförutsedda faktorer.

År	Åtgärd
2026	Besiktning av skyddsrum och förskolans gård
2026	Utredning optimering uppvärmning
2027	Fasadrenovering

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	5 485	5 222	4 712	4 292
Årets resultat	- 435	- 1 174	- 2 107	- 297
Skuldsättning / kvm Total yta	11 635	12 260	12 849	12 849
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	13 428	13 752	14 680	14 884
Räntekostnad / kvm upplåten med bostadsrätt	378	520	522	107
Snittränta, %	2.5	3.1	4.1	2.6
Räntekänslighet	11.0	12.1	14.0	13.0
Soliditet, %	47	46	45	46
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	1 215	1 134	1 041	958
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88	86	87	87
Energikostnad / kvm	289	279	227	232
Sparande / kvm	267	96	-103	282

NYCKELTALSDEFINITIONER

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktsjusteringar.

Årets resultat

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Fastighetslån (Bostadsyta)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsarean (BOA).

Räntekostnad (Bostadsyta)

Nyckeltalet visar i kr per kvadratmeter yta bostadsrätt räntekostnad för föreningens lån. Här går det att avläsa räntesatsernas påverkan på räntekostnaderna.

Räntekänslighet (Bostadsyta)

Indikerar med hur många procent intäkterna bör justeras med (på sikt) om låneräntorna höjs med 1 %.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen. Är siffran närmare 100 äger föreningen en stor del av fastigheten själv. Är den bara 10 är 90 procent lån vilket innebär att avgifterna antagligen går upp om räntorna höjs. Allt över 50 är bra.

Årsavgift procentuell andel av intäkter (BRF-yta)

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna visar hur stor del av föreningens totala intäkter som består av årsavgifter.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt (BRF-yta)

Årsavgifterna divideras med ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen. Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt beräknas enligt följande. Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning (IMD) / yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande (Totalyta)

Nyckeltalet sparande indikerar i kr vad som blivit över för kommande framtida underhåll under verksamhetsåret.

Energikostnad kr/kvm (Totalyta)

Nyckeltalet energikostnad per kvm inkluderar kostnader för uppvärmning, el och vatten.

Upplysning vid förlust

Årets förlust förklaras till största delen av avskrivningar, vilka inte påverkar föreningens likviditet. Föreningen har en balanserad ekonomi och avsatta reserver för oförutsedda händelser. Höjning av avgiften kan bli aktuell om avsatta reserver inte är tillräckliga.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	51 220 000	11 227 400	1 427 769	- 14 693 623	- 1 173 630
Disposition enligt föreningsstämma			-42 511	-1 173 630	1 173 630
Avsättning till underhållsfond					
Ianspråktagande av underhållsfond					
Balanseras i ny räkning	949 000	926 000		42 511	
Årets resultat					- 435 084
Vid årets slut	52 169 000	12 153 400	1 385 258	- 15 824 742	- 435 084

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 15 824 742
Årets resultat före fondförändring	- 435 084
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 363 000
Ianspråktagande av underhållsfond	258 533
Summa underskott	- 16 364 293

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 16 364 293
Totalt	- 16 364 293

Styrelsens kommentar

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras enligt styrelsens förslag i årsredovisningen, med avsättning till och ianspråktagande av yttre underhållsfond i enlighet med stadgar och genomfört underhåll.

Yttre underhållsfond

Den yttre underhållsfonden är en bokföringsmässig reserv för framtida större underhåll av fastigheten, såsom tak, fasad eller stammar, och byggs upp genom årliga avsättningar enligt stadgar och underhållsplan. Fonden är inte ett separat bankkonto utan visar hur stor del av föreningens eget kapital som är avsatt för framtida underhåll.

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	5 485 051	5 222 467
Övriga rörelseintäkter	3	32 073	55 377
Summa rörelseintäkter		5 517 124	5 277 844
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	4	-2 175 324	-2 109 146
Övriga externa kostnader	5	-377 514	-445 852
Planerat underhåll	6	-258 533	-192 511
Fastighetsskatt		-152 258	-131 796
Styrelsearvoden	7	-129 061	-128 768
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-1 412 510	-1 412 508
Summa rörelsekostnader		-4 505 200	-4 420 581
RÖRELSERESULTAT		1 011 924	857 263
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		67 375	53 488
Räntekostnader		-1 514 383	-2 084 381
Summa finansiella poster		-1 447 008	-2 030 893
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-435 084	-1 173 630
ÅRETS RESULTAT		-435 084	-1 173 630

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	99 015 633	100 428 147
Inventarier, maskiner och installationer	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		99 015 633	100 428 147
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		99 015 633	100 428 147
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		86 636	104 413
Övriga fordringar		6 453	7 594
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	82 475	46 974
Summa kortfristiga fordringar		175 564	158 981
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	5 063 616	3 661 356
Summa kassa och bank		5 063 616	3 661 356
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 239 180	3 820 337
SUMMA TILLGÅNGAR		104 254 813	104 248 484

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 169 000	51 220 000
Upplåtelseavgifter		12 153 400	11 227 400
Underhållsfond		1 385 258	1 427 769
Summa bundet eget kapital		65 707 658	63 875 169
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 824 742	-14 693 623
Årets resultat		-435 084	-1 173 630
Summa fritt eget kapital		-16 259 826	-15 867 253
SUMMA EGET KAPITAL		49 447 832	48 007 916
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	19 574 950	0
Summa långfristiga skulder		19 574 950	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		19 574 950	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	34 270 000	55 144 950
Förskott från kunder		0	187 500
Leverantörsskulder		164 916	45 797
Skatteskulder		3 332	6 876
Övriga skulder		4 895	36 109
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	788 888	819 336
Summa kortfristiga skulder		35 232 031	56 240 568
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		35 232 031	56 240 568
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 254 813	104 248 484

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 011 924	857 263
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 412 510	1 412 508
Summa	2 424 434	2 269 771
Erhållen ränta	67 375	53 488
Erlagd ränta	-1 514 383	-2 084 381
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	977 426	238 878
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-16 582	-83 876
Minskning av rörelseskulder	-133 584	-416 158
Kassaflöde från den löpande verksamheten	827 260	-261 156
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av Fastightslån	-1 300 000	-2 650 000
Försäljning Skälbyvägen 14, Insats	0	702 000
Försäljning Skälbyvägen 14, Upplåtelseavgift	0	893 000
Försäljning Skälbyvägen 2, Insats	949 000	0
Försäljning Skälbyvägen 2, Upplåtelseavgift	926 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	575 000	-1 055 000
Årets kassaflöde	1 402 260	-1 316 156
Likvida medel vid årets början	3 661 356	4 977 512
Likvida medel vid årets slut	5 063 616	3 661 356

Kommentar om kassaflödet

Årets kassaflöde visar hur föreningens likvida medel har förändrats under året, det vill säga hur in- och utbetalningar har påverkat kassan. Kassaflödet ska därför inte likställas med årets resultat, utan är ett komplement som beskriver föreningens betalningsförmåga.

Ett positivt kassaflöde innebär att föreningen under året haft större inbetalningar än utbetalningar, medan ett negativt kassaflöde innebär att likvida medel har använts, exempelvis till amorteringar, underhållsåtgärder eller investeringar i fastigheten. Ett negativt kassaflöde behöver därmed inte vara ett tecken på svag ekonomi, utan kan tvärtom vara ett resultat av planerade och långsiktigt värdeskapande åtgärder.

Vid tolkning av kassaflödet bör detta därför ses i relation till föreningens totala ekonomi, likviditet, lånesituation samt underhållsplan. Styrelsens bedömning är att kassaflödet under året är förenligt med föreningens långsiktiga ekonomiska planering.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Redovisning av intäkter

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

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångförs.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 tkr. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 724 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Anläggningstillgång	Slutår
Stomme	2114
Stammar	2076
El	2034
Fasad	2044
Fönster	2066
Yttertak	2035
Inre Underhåll	2114
Styr och Övervak	2040
Inventarier	Slutavskrivet
Boknings- och passersystem	2045
Dörrar gemensamma utrymmen	2070

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 873 822	4 548 227
Hyror bostäder	0	111 083
Hyror lokaler	318 902	380 497
Hysesintäkter förråd	112 274	3 933
Hysesintäkter p-platser	180 053	178 727
Totalt nettoomsättning	5 485 051	5 222 467

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	5 604	4 298
Övriga intäkter	26 469	51 079
Totalt övriga rörelseintäkter	32 073	55 377

Not 4. Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	730 066	702 073
Vatten och avlopp	294 881	290 924
Sophämtning	170 332	145 052
Fastighetsstäd	82 605	87 615
Trädgårdsskötsel	82 605	91 168
Bredband/kabel-TV	124 601	121 405
Fastighetsförsäkring	68 532	63 598
Reparationer	191 188	255 310
Reparation vattenskada	60 034	4 149
Fastighetsel	134 059	125 705
Övrig funktionell anläggningservice	113 106	98 833
Snöröjning/sandning	123 315	123 314
Totalt driftskostnader	2 175 324	2 109 146

Not 5. Övriga externa kostnader

	2025	2024
Föreningsstämma	800	800
Ekonomisk och teknisk förvaltning	210 544	232 979
Revisionsarvode	28 500	26 875
Tele och post	11 233	7 915
Advokat- och rättegångskostnader	69 902	29 929
Mäklarasvode	0	73 938
Konsultarvode	22 500	30 000
Bankkostnader	5 035	7 756
Övriga administrativa kostnader	23 755	31 957
Övriga kostnader	5 245	3 703
Totalt övriga externa kostnader	377 514	445 852

Kommentar till Advokat- och rättegångskostnader

Föreningen har tagit hjälp av jurister att reda ut 2 ärenden i samband med överlåtelse/köp.

Kommentar till Konsultarvoden

Genomförd Taksäkerhetsbesiktning

Not 6. Planerat underhåll

	2025	2024
Underhåll bostäder	83 793	102 456
Underhåll gemensamma utrymmen	51 021	0
Underhåll installationer	0	90 055
Underhåll byggnad	123 719	0
Totalt planerat underhåll	258 533	192 511

Not 7. Styrelsearvoden

	2025	2024
Arvode styrelse och valberedning	99 999	100 000
Sociala kostnader	29 062	28 768
Totalt styrelsearvoden	129 061	128 768

Not 8. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivning byggnader och markanläggningar	1 412 510	1 412 508
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	1 412 510	1 412 508

Not 9. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	62 908 295	62 908 295
Mark	31 072 545	31 072 545
Anskaffningsvärde standardförbättringar	20 706 043	20 706 043
Utgående anskaffningsvärden	114 686 883	114 686 883
Ingående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 14 258 736	- 12 846 228
Årets avskrivning på byggnader	- 943 991	- 943 992
Årets avskrivning på standardförbättringar	- 468 519	- 468 516
Utgående avskrivningar	-15 671 246	-14 258 736
Utgående redovisat värde	99 015 637	100 428 147
<i>Varav</i>		
Mark	31 072 545	31 072 545
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	52 217 000	52 838 000
Taxeringsvärde mark	23 406 000	28 736 000
	75 623 000	81 574 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	50 000 000	51 000 000
Lokaler	2 217 000	1 838 000
Mark, Bostäder	23 000 000	28 000 000
Mark, Lokaler	406 000	736 000
	75 623 000	81 574 000

Kommentar till taxeringsvärden

Föreningens taxeringsvärden har förändrats under året till följd av att en ny fastighetsdeklaration har genomförts. De fastställda taxeringsvärdena gäller för taxeringsperioden 2025–2027. Förändringen är en följd av Skatteverkets ordinarie omtaxering och innebär inte i sig någon förändring av föreningens faktiska marknads- eller bruksvärde.

Not 10. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	263 750	263 750
Utgående anskaffningsvärden	263 750	263 750
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 263 750	- 263 750
Utgående avskrivningar	- 263 750	- 263 750
Utgående redovisat värde	0	0

Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald Bredband	8 680	7 928
Förutbetald Kabel TV	0	1 512
Förutbetald Fastighetsförsäkring	23 287	21 958
Förutbetald Hantverkshusen hyra p-platser	19 650	15 576
Upplupen ränteintäkt SBAB	30 858	0
Summa	82 475	46 974

Not 12. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Swedbank	1 357 474	588 171
Sparkonto SBAB	3 706 143	3 073 185
Summa	5 063 617	3 661 356

Kommentar till Sparkonto SBAB

Inlåningsränta per 2025-12-31, 1,25%

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Amortering	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Nordea	2025-04-14	3,44 %		0	19 874 950
Nordea	2025-08-29	3,00 %		0	6 000 000
Nordea	2025-12-23	3,02 %		0	29 270 000
Nordea	2027-04-21	2,65 %	-300 000	19 574 950	0
Nordea	2026-12-23	2,21 %	-1 000 000	28 270 000	0
Nordea	2026-08-31	2,36 %	0	6 000 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			-1 300 000	53 844 950	55 144 950
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut				-34 270 000	-55 144 950
				19 574 950	0

Kommentar till Fastighetslån

Föreningen tillämpar en långsiktig amorteringsstrategi med en årlig planerad amortering om cirka 2,5 procent, vilket överstiger ett vanligt riktvärde om 1,5–2 procent. Samtliga lån har omförhandlats under verksamhetsåret vid olika tidpunkter.

Not 14. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Datapantbrev i fastigheten Nordea	59 781 500	59 781 500
Summa:	59 781 500	59 781 500

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen ränta fastighetslån	-138 166	-186 578
Upplupen revisionsarvode	-30 000	-30 000
Upplupna driftskostnader	-149 331	-152 229
Förutbetalda avgifter/hyror	-471 391	-450 529
Summa	-788 888	-819 336

Underskrifter

Upplands Väsby enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-12

Emma Priebe
Ordförande

Lucas Lundin
Sekreterare

Johan Westlund
Kassör

Perina Breimark
Ledamot

Linnéa Gustafsson
Ledamot

Tomas Åkerblom
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Kungsbron Borevision AB
Andreas Holman
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 13 april 2026



Brf Skeden Årsredovisning 2025.pdf
(533469 byte)
SHA-512: 77c64b58ef05614874f69ee06d24afe8907f7
20cee201047fe514d5214613964053d5d65539446435f5
d8072a9c2b9d299da20336536764c0c1697a2af5f98b3

Underskrifter

2026-04-02 10:09:25 (CET)



Emma Priebe

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-07 21:34:45 (CET)



Linnéa Gustafsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-08 16:56:00 (CET)



Lucas Lundin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-08 17:33:06 (CET)



Jan Tomas L Åkerblom Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-08 17:45:38 (CET)



Karin Josefin Perina Breimark

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-10 00:22:09 (CET)



Johan Westlund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-13 04:40:54 (CET)



Andreas Mats Jacob Holman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

4624f77ea7578361a03563905ac97386c7aadcd9ec1a8421e4ec407936aa3db4236305e5ba5a4cf97293bc15cfcdad0c0b6a5782edc69f95daebcbaff98e2a77



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skeden Häggvik

Org.nr 769609-2936

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller

misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Skeden Häggvik för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att

jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Holman

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 13 april 2026



Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen
Skeden Häggvik 2025-12-31.pdf

(130084 byte)
SHA-512: 7868427e14b4d369ed914cd4888b3df3c81e5
4cf719252d9e323f26361d7127b7d3a2303f5c4fdc32ae
0d58b5b4092bc999c9c76eb19dd22d0e23867184c4a12

Underskrifter

2026-04-13 04:40:25 (CET)



Andreas Mats Jacob Holman

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
943ba4f84a647d6c3b3b6cc4c52f7fa12afe6b35a9bc5c3df4c41226b8d94f1842da0e830e15e365930ab51c806404c0ebb14e3d3993c4aca0642f40672b25f7



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.