

# Årsredovisning 2025

Brf Skönviksparken, Salem

769603-2379



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Skönviksparken, Salem

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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 Salem.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-07-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Skönvik 2	2000	Salem

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If Skadeförsäkring AB

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2000.

Föreningen har 40 bostadsrätter om totalt 2 983 kvm och 1 lokal om 0 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 983 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Håkan Köhler	Ordförande
Annett Elisabeth Olofsson	Styrelseledamot
Bo Lennart Stefan Eriksson	Styrelseledamot
Kurt Harry Lilja	Styrelseledamot
Ronnie Jakobsson	Styrelseledamot
Eva Froby	Suppleant

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledamöterna

### Revisorer

Marie Nordlander Auktoriserad revisor Parameter revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2025** ● Under 2025 har inga omfattande projekt genomförts.  
Utöver löpande underhåll har en ventilationsfläkt bytts ut.

## Planerade underhåll

- 2026** ● Med stöd av NABO kommer en genomgång av stadgarna göras så att de uppfyller de lagkrav som tillkommit under senare år.  
Under året kommer ett projekt genomföras som syftar till att byta ut motorvärmarruttagen till armaturer där man även kan ladda elbilar.  
Därutöver är fokus på att säkerställa att nuvarande standard bibehålls

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	NABO
EI	Vattenfall
EI	Telge energi
Entrémattor	Bergslagens mattleasing
Inluftsfilter	Folkfilter
Mark och trädgård, snöröjning	Silveraxet Mark & trädgård AB
Service värme och fläktar	Schneider Electric
Service värme och fläktar	Bravida
Serviceavtal hissar	S:t Eriks Hiss
Serviceavtal tak	Hagmans Tak
Snöskottning av tak	DM Tak
Städning	Davens Åkeri
Tv och bredband	Tele2
Tvätt av sopkärl	Miljövaruhuset i Stockholm AB
Utrustning tvättstuga	Miele
Värme	Södertörns fjärrvärme

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Avgiften för 2025 höjdes med 3 procent från och med 1 januari 2025.

### Förändringar i avtal

Från och med 1 september har Bravida övertagit serviceavtalet för värme och ventilationsfläktar från Schneider electric.

Avtalet med Tele2 har omförhandlats.

### Övriga uppgifter

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 55 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	2 649	2 639	2 485	2 103
Resultat efter fin. poster	-416	-111	119	74
Soliditet (%)	59	59	58	58
Yttre fond	2 398	2 298	2 172	2 129
Taxeringsvärde	53 400	53 600	53 600	53 600
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	854	829	782	721
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,7	93,2	93,1	100,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 426	5 526	5 627	5 728
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 426	5 526	5 627	5 815
Sparande / kvm totalyta, kr	81	50	119	134
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	22	22	32
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	169	170	149	136
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	65	53	44	41
Energikostnad / kvm totalyta, kr	258	246	214	209
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,50	4,14	3,95	1,92
Räntekänslighet (%)	6,36	6,67	7,20	7,95

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

## Upplysning vid förlust

Årets förlust beror på att föreningen, på grund av lagkrav, bytt avskrivningsmetod från K2 till K3.

Styrelsen bedömer att med nuvarande avgifter klarar man av sina ekonomiska åtaganden för drift, underhåll, lån och amorteringar m.m. På sikt kommer det dock medföra att avgiften bör höjas för att balansera ekonomin.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	13 091	-	-	13 091
Upplåtelseavgifter	5 703	-	-	5 703
Fond, yttre underhåll	2 298	-	100	2 398
Balanserat resultat	3 031	-111	-100	2 820
Årets resultat	-111	111	-416	-416
<b>Eget kapital</b>	<b>24 012</b>	<b>0</b>	<b>-416</b>	<b>23 596</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 820
Årets resultat	-416
<b>Totalt</b>	<b>2 403</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	126
Balanseras i ny räkning	2 277
	<b>2 403</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 649	2 639
Övriga rörelseintäkter	3	12	14
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 661</b>	<b>2 653</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 664	-1 681
Övriga externa kostnader	9	-98	-89
Personalkostnader	10	-87	-84
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-659	-233
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 508</b>	<b>-2 087</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>153</b>	<b>566</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	10
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-572	-688
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-569</b>	<b>-677</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-416</b>	<b>-111</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-416</b>	<b>-111</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	39 310	39 956
Markanläggningar		0	0
Maskiner och inventarier	13	0	13
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 310</b>	<b>39 969</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>39 310</b>	<b>39 969</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		11	22
Övriga fordringar	14	89	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	212	211
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>313</b>	<b>234</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		689	836
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>689</b>	<b>836</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 002</b>	<b>1 070</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>40 311</b>	<b>41 039</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		18 794	18 794
Fond för yttre underhåll		2 398	2 298
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>21 192</b>	<b>21 092</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 820	3 031
Årets resultat		-416	-111
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 403</b>	<b>2 920</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>23 596</b>	<b>24 012</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 18	0	6 375
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>6 375</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 18	16 185	10 110
Leverantörsskulder		70	120
Skatteskulder		3	4
Övriga kortfristiga skulder		46	47
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	411	371
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 716</b>	<b>10 652</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>40 311</b>	<b>41 039</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>153</b>	<b>566</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	659	233
	<b>812</b>	<b>799</b>
Erhållen ränta	3	10
Erlagd ränta	-535	-697
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>280</b>	<b>113</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-79	-54
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-49	-104
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>152</b>	<b>-45</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-300	-300
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-300</b>	<b>-300</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-148</b>	<b>-345</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>836</b>	<b>1 181</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>689</b>	<b>836</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Föreningen har under året, 2025 övergått från K2 till K3-redovisning. Årsredovisningen för Brf Skönviksparken, Salem 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.

#### 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	0,88 %
Yttertak	5,56 %
Fasader	1,11 %
Balkonger	2,38 %
Fönster	2,38 %
Stamledningar VA	3,34 %
Stamledningar Värme	1,52 %
Styr & övervakning	5,56 %
Ventilation	16,68 %
El	3,34 %
Hissar	2,88 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 546	2 472
Hysesintäkter, lokaler	0	68
Hysesintäkter, p-platser	96	96
Övriga intäkter	7	2
<b>Summa</b>	<b>2 649</b>	<b>2 639</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	-0
Erhållna skadestånd	0	8
Övriga rörelseintäkter	12	6
<b>Summa</b>	<b>12</b>	<b>14</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Besiktning och service	91	91
Städning	97	93
Trädgårdsarbete	22	106
Övrigt	90	4
Snöskottning	39	15
<b>Summa</b>	<b>339</b>	<b>310</b>

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	1	0
Tvättstuga	26	35
Trapphus/port/entr	6	3
Soprum/miljöanläggning	3	0
Dörrar och lås/porttele	0	12
VA	22	39
Värme	5	1
Ventilation	68	12
El	1	0
Hissar	8	30
Tak	7	0
Fönster	0	12
Garage och p-platser	0	66
<b>Summa</b>	<b>147</b>	<b>212</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	26
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>26</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	70	66
Uppvärmning	504	508
Vatten	194	160
Sophämtning	69	63
<b>Summa</b>	<b>837</b>	<b>796</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	94	84
Självrisker	3	15
Kabel-TV	174	173
Bredband	1	1
Fastighetsskatt	69	63
<b>Summa</b>	<b>341</b>	<b>337</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	25	19
Förbrukningsmaterial	2	1
Revisionsarvoden	21	20
Ekonomisk förvaltning	50	48
<b>Summa</b>	<b>98</b>	<b>89</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	77	75
Sociala avgifter	10	9
<b>Summa</b>	<b>87</b>	<b>84</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	572	688
Övriga räntekostnader	0	0
<b>Summa</b>	<b>572</b>	<b>688</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	46 977	46 977
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>46 977</b>	<b>46 977</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 021	-6 812
Årets avskrivning	-646	-209
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 668</b>	<b>-7 021</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>39 310</b>	<b>39 956</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 800</i>	<i>4 800</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	43 000	41 000
Taxeringsvärde mark	10 400	12 600
<b>Summa</b>	<b>53 400</b>	<b>53 600</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	138	138
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>138</b>	<b>138</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-125	-101
Årets avskrivning	-13	-24
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-138</b>	<b>-125</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>13</b>

#### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1	1
Övriga kortfristiga fordr	88	0
<b>Summa</b>	<b>89</b>	<b>1</b>

#### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29	57
Försäkringspremier	118	91
Kabel-TV	44	44
Bredband	0	0
Förvaltning	21	19
<b>Summa</b>	<b>212</b>	<b>211</b>

#### NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	7	7
Uppvärmning	57	60
Utgiftsräntor	103	66
Förutbetalda avgifter/hyror	227	220
Beräknat revisionsarvode	18	18
<b>Summa</b>	<b>411</b>	<b>371</b>

#### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-10-28	2,50 %	3 069	3 369
SEB	2026-07-28	2,47 %	6 742	6 742
SEB	2026-05-28	3,78 %	6 375	6 375
<b>Summa</b>			<b>16 185</b>	<b>16 485</b>
Varav kortfristig del			16 185	10 110

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 685 tkr.

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 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	27 900	27 900

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften för 2026 har höjts med 3 procent från och med 1 januari. Nabo kommer att göra en genomgång och uppdatering av föreningens stadgar så att de är i fas med lagförändringar som införts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-27.

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

Salem

---

Annett Elisabeth Olofsson  
Styrelseledamot

---

Bo Lennart Stefan Eriksson  
Styrelseledamot

---

Håkan Köhler  
Ordförande

---

Kurt Harry Lilja  
Styrelseledamot

---

Ronnie Jakobsson  
Styrelseledamot

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

---

Parameter revision AB  
Marie Nordlander  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

27.04.2026 15:28

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 27.04.2026 14:07

**DOCUMENT ID:**

Bysu-R36We

**ENVELOPE ID:**

Hyec\_WA2aZe-Bysu-R36We

**DOCUMENT NAME:**

Brf Skönviksparken, Salem, 769603-2379 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

5df36d67687201228c7b66f0d695daee1692d443004797b0e0260ac278f9b1cfa11c37484af49691b794736e84f4dbe271b9c127438ff47b718096c1a826aec9

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. HÅKAN OLOV KÖHLER hokohler02@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 14:17 27.04.2026 14:15	eID Low	Swedish BankID IP: 95.198.184.158
2. RONNIE JAKOBSSON jakobssonronnie63@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 14:21 27.04.2026 14:15	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.180.237
3. BO ERIKSSON blseriksson@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 14:36 27.04.2026 14:34	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.184.12
4. Annett Elisabeth Olofsson annett.olofsson@outlook.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 14:53 27.04.2026 14:50	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.11.26
5. Kurt Harry Lilja kurthlilja@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 14:57 27.04.2026 14:48	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.179.145
6. INGRID MARIE NORDLAN DER marie.nordlander@parameterrevision.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 15:28 27.04.2026 15:27	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.235.133

\* 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 Brf Skönviksparken  
Org.nr. 769603-2379

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skönviksparken för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken

för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skönviksparken för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

27.04.2026 15:25

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 27.04.2026 14:07

**DOCUMENT ID:**

SysOb03Tbg

**ENVELOPE ID:**

ry5dbChp-e-SysOb03Tbg

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelser ISA\_Föreningar BRF Skönviksparke  
n 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

6716c98d398fb59229309d89557741b1aafcba619de3a1  
1dc8b6c32324ff703096ec8c2a80d3253c5e3e432d934e  
d18ce86616c072059100ab17b6fdea6a45fa

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGRID MARIE NORDLAN DER	Signed	27.04.2026 15:25	eID	Swedish BankID
marie.nordlander@param eterrevision.se	Authenticated	27.04.2026 15:25	Low	IP: 20.91.235.133

\* 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