



Välkommen till årsredovisningen för Skintebodalens Bostadsrättsförening

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. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1972-02-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1977-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-18 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
1:79	1974	Göteborg
1:77	1974	Göteborg
1:78	1974	Göteborg
1:80 + 1:81 + 1:82	1974	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Lämförsäkringar Göteborg & Bohuslän

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1974-1976 och består av 47 flerbostadshus.

Värdeåret är 1976.

Föreningen har 320 bostadsrätter om totalt 23 502 kvm. Byggnadernas totalyta är 23 502 kvm.

Styrelsens sammansättning

Frank Sensbery Bune	Ordförande
Helena Sanderson	Styrelseledamot
Peter Borg	Styrelseledamot
Samir Lundberg Ben Sassi	Styrelseledamot
Björn Roland Larsson	Suppleant
Hans Lenny Graf	Suppleant

Valberedning

Johannes Nilsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Marie Dunsjö Auktoriserad revisor Azets Revision och Rådgivning

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-30.

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-22. Beslut om luftvärmepump.

Extra föreningsstämma hölls 2025-02-06. Beslut om luftvärmepump.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2054. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2007** ● Rörstambyte - Löpande vid behov
Elstambyte - Löpande vid behov
- 2007-2008** ● EL - Jordfelsbrytare & Personskydd mm
- 2007-2012** ● Tätning - Där behov finns och det är ekonomiskt försvarbart
VVS projekt - Nya brunnar, HILA-luckor mm löpande
- 2008-2009** ● Byta radiatorer - Separat projekt, löpande
Cykelrum - Ombyggnad
- 2008-2012** ● Nytt ventilations system - Löpande
Renovering av fasad - Panelbyte, tilläggsisolering, målning
Fönsterbyten - Separat projekt, löpande
Nya entredörrar - Löpande
- 2014-2015** ● Montering hängrännor entrétag
- 2014-2016** ● Omläggning av tak
- 2015** ● OVK
Omläggning plattor; - Åsbacken, Humlekärret, Bredängen, Holmbacken
- 2015-2016** ● PCB Sanering (fogar)
- 2016** ● Omläggning plattor

- 2016** ● Spolning avloppsstammar - Samtliga lgh och lokaler
Ventilationssystem - Uppgradering ventilationssystem Tvättstuga P1, Gästrum, Fastighetsexpedition
Ventilationsrengöring - Samtliga lgh och lokaler
Tvättstuga P8 - Koncepttvättstuga, nya maskiner, torkrum osv
Gästrum - Renovering dusch
Omläggning plattor; - Backängen, Nyhagen, Nylänningen, Klyfteråsen, Sösbacken, Ängslyckan
Markarbeten efter takomläggning; - Ängslyckan, Sösbacken, Klyfteråsen
- 2016-2017** ● Betongelement - Loftgångar
- 2017** ● Postfack
Tvättstuga P3 - Renoverad
Panel & stolpbyte - Furuslätten, Ängslyckan, Klyfteråsen, Sösbacken
- 2017-2018** ● Postboxar - Slutfördes under första kvartalet 2018
- 2017-2019** ● Målning fasad - Avslutad
- 2018** ● Panel & Stolpbyte; - Hela området klart
Nytt låssystem - Nytt system Godkänt av förs.bolag
Nybyggt gästrum - P3 Nyhagen
Fastighetsexp - Renovering
Tvättstuga P1 - Renoverad
- 2019** ● Tvättstuga P5 - Renovering
Tvättstuga P2 - Renovering
- 2020** ● Tvättstuga P6 - Renovering
Rondering alla lägenheter - Smörjning av fönster, dörrar samt kontroll av ballofixer mm
Betongelement - Loftgångar, grundelement
Tvättstuga P4 långsida - Renovering
Tvättstuga P7 - Renovering
Tvättstuga P4 gavel - Renovering
- 2021** ● Byte av 8 varmvattenberedare
Lagning av 60 st betongelement
Obligatorisk ventilationskontroll utfört OVK Lägenheter+ 9 st tvättstugor (samtliga)
Bytt stolpar och överliggare
Tvätt samtliga entrétak
Byte till LED ljuskällor på samtliga byggnader
Målning fasader Nyhagen 45 46 47
Samtliga elmätare bytta 47 byggnader
Isolering lägenheter 60 st
Snörasskydd - Montering på tak
Ronderingsbesiktning Ballofixer, ventilation smörjning av fönster

- 2022** ● Målning fasader Humlekärret
Fågelskydd monterat Sösbacken 48 entré
Isolering lägenheter 60 st
Byte av 4 varmvattenberedare
Byte stolpar snickeriförbättringar
Tvätt av räcken
Energideklaration upprättad
Underhållsspolning samtliga 320 lägenheter
- 2023** ● Byte av 2 varmvattenberedare Backängen + Nyhagen
Isolering lägenheter 170 st
Målning Ängslyckan fasader+ loftgång
Förbättringar VVS installationer
- 2024** ● Betonglagningar Loftgångar
Isolering av lägenheter , 8 st
Målning Holmbacken 1,2,3,4 och 5. Klyfteråsen 61 och 62
Isoleringsförbättringar pilot projekt Holmbacken 3
Byte av internetleverantör Ny är Ownit
Översyn och service apparatrum

Planerade underhåll

- 2026** ● Snickeriförbättringar
Byten av 4 st elpatroner
Brandsäkerhet
EI-säkerhet
Lagning betongskador
Byte av vattenkopplingar vindar
Målning två trappuppgångar
Lagning av befintliga porttelefoner

Avtal med leverantörer

Försäkringar	Länsförsäkringar
Fuktmätning	Polygon
Renovering	WasaBygg
Vvs + jour	Vvs Montage

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Skintebo Samfällighets- förening, med en andel på 29.587%.

Samfälligheten förvaltar sSF äger och förvaltar följande gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning Skintebo GA:1. Stora lekplatsen vid skogen, grindar, P-hus, förråd och kvartersgårdar m.m. Centralantennanläggning t.o.m. antennuttag på ursprungliga platser i hus och lägenheter. Kallvattenledningar fram t.o.m. vattenmätare. Avlopp fr.o.m. muff på vertikalstam vid bottenbjälklag. Samtliga dagvattenledningar och brunnar i området, inklusive stuprör och hängrännor. Belysning i området på stolpar och fasader (svarta original med hatt) och ledningar till dessa.(EI-ledningar till hus och P-däck förvaltas av Ellevio). Skintebo GA: 2 Moloker Skintebo GA:25 (SSF äger 90%, Kommunen äger 10%) Broar och vägar i området.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under verksamhetsåret har föreningen drabbats av ett ovanligt stort antal vattenskador, både hos enskilda medlemmar och i flera av föreningens fastigheter. Skadorna har haft en påtaglig påverkan på föreningens ekonomi samt krävt omfattande åtgärder och uppföljning.

Mot bakgrund av situationens allvar och i syfte att förebygga framtida skador fattade styrelsen beslut om att genomföra ett förebyggande byte av de centrala kopplingarna på vindarna i samtliga 47 fastigheter. Åtgärden bedöms vara nödvändig för att säkerställa fastigheternas långsiktiga tekniska funktion och minska risken för ytterligare vattenskador.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 415 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 47. Det har under året skett 41 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	23 238 341	20 811 566	19 799 647	19 647 744
Resultat efter fin. poster	647 734	-2 977 237	-2 973 940	-486 143
Soliditet (%)	9	9	10	12
Yttre fond	4 515 123	6 387 884	7 565 651	9 666 182
Taxeringsvärde	415 200 000	478 000 000	478 000 000	478 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	979	876	829	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,7	98,8	98,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 721	5 832	5 943	6 053
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 721	5 832	5 943	6 053
Sparande / kvm totalyta, kr	243	186	152	285
Elkostnad / kvm totalyta, kr	103	85	79	65
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	71	59	151	64
Energikostnad / kvm totalyta, kr	174	144	229	130
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,10	3,28	2,88	-
Räntekänslighet (%)	5,84	6,66	7,17	-

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 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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	3 437 625	-	-	3 437 625
Fond, yttre underhåll	6 387 884	-3 118 361	1 245 600	4 515 123
Balanserat resultat	6 507 963	141 124	-1 245 600	5 403 487
Årets resultat	-2 977 237	2 977 237	647 734	647 734
Eget kapital	13 356 235	0	647 734	14 003 969

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 649 087
Årets resultat	647 734
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 245 600
Totalt	6 051 221

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 012 356
Balanseras i ny räkning	7 063 576

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	23 238 341	20 811 566
Övriga rörelseintäkter	3	322 231	19 645
Summa rörelseintäkter		23 560 572	20 831 211
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-12 444 084	-13 243 288
Övriga externa kostnader	9	-799 493	-690 881
Personalkostnader	10	-1 391 858	-1 430 027
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 227 372	-4 227 376
Summa rörelsekostnader		-18 862 807	-19 591 572
RÖRELSERESULTAT		4 697 764	1 239 639
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		171 348	324 414
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-4 221 378	-4 541 290
Summa finansiella poster		-4 050 030	-4 216 876
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		647 734	-2 977 237
ÅRETS RESULTAT		647 734	-2 977 237

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	138 543 047	142 743 299
Maskiner och inventarier	13	59 823	86 943
Summa materiella anläggningstillgångar		138 602 870	142 830 242
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		138 602 870	142 830 242
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		121 508	129 902
Övriga fordringar	14	2 903 259	1 799 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	2 212 121	1 438 578
Summa kortfristiga fordringar		5 236 888	3 368 458
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	269	269
Summa kortfristiga placeringar		269	269
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 951 087	7 696 323
Summa kassa och bank		7 951 087	7 696 323
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		13 188 244	11 065 051
SUMMA TILLGÅNGAR		151 791 114	153 895 293

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 437 625	3 437 625
Fond för yttre underhåll		4 515 123	6 387 884
Summa bundet eget kapital		7 952 748	9 825 509
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 403 487	6 507 963
Årets resultat		647 734	-2 977 237
Summa fritt eget kapital		6 051 221	3 530 726
SUMMA EGET KAPITAL		14 003 969	13 356 235
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	26 060 608	86 239 546
Summa långfristiga skulder		26 060 608	86 239 546
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	108 391 827	50 817 737
Leverantörsskulder		402 487	465 274
Skatteskulder		39 535	62 315
Övriga kortfristiga skulder		282 239	298 798
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 610 450	2 655 388
Summa kortfristiga skulder		111 726 537	54 299 512
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		151 791 114	153 895 293

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 697 764	1 239 639
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 227 372	4 227 376
	8 925 136	5 467 015
Erhållen ränta	162 946	324 414
Erlagd ränta	-4 310 152	-4 589 014
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 777 930	1 202 415
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 017 123	-96 483
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-58 291	103 069
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 702 516	1 209 001
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 604 848	-2 604 848
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 604 848	-2 604 848
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 097 668	-1 395 847
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 399 985	10 795 832
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	10 497 653	9 399 985

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Skintebodalens Bostadsrättsförening 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	0,85 - 10,00 %
El	1,50 - 7,69 %
Fönster	1,50 - 10,00 %
Stamledningar Värme	1,50 - 10,00 %
Yttertak	2,50 %
Stamledningar VA	1,50 - 7,69 %
Dörrar & portar	4,35 %
Ventilation	1,50 %
Fasader	1,50 - 3,33 %
Maskiner	10,00 %
Installationer	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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

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	22 495 308	20 202 948
Bredband	518 396	388 665
Övernattnings-/gästlägenhet	95 720	106 900
Pantsättningsavgift	59 856	51 808
Överlåtelseavgift	55 638	51 108
Administrativ avgift	12 936	6 615
Andrahandsuthyrning	490	3 521
Öres- och kronutjämning	-3	1
Summa	23 238 341	20 811 566

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	5 253	1 605
Försäkringsersättning	283 078	0
Återbäring försäkringsbolag	33 900	18 040
Summa	322 231	19 645

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Larm och bevakning	10 230	11 677
Städning enligt avtal	669 916	633 365
Städning utöver avtal	44 625	3 013
Besiktningar	5 250	30 000
Gårdkostnader	16 601	23 567
Gemensamma utrymmen	25 964	45 346
Sophantering	12 500	0
Snöröjning/sandning	73 914	55 026
Serviceavtal	41 891	15 832
Fordon	26 356	5 315
Förbrukningsmaterial	141 439	213 867
Summa	1 068 686	1 037 007

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	16 638
Huskropp utvändigt	35 500	0
Bostadsrättslägenheter	6 350	0
Tvättstuga	47 838	45 041
Trapphus/port/entr	0	4 495
Vind	3 585	0
Dörrar och lås/porttele	39 103	36 098
VVS	165 867	491 205
Värmeanläggning/undercentral	1 463	2 181
Ventilation	12 485	18 330
Elinstallationer	44 382	24 701
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	7 070
Fönster	14 816	0
Balkonger/altaner	0	13 454
Mark/gård/utemiljö	0	6 000
Vattenskada	1 046 708	640 476
Summa	1 418 097	1 305 689

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	96 210
Huskropp utvändigt	206 006	0
Tvättstuga	37 871	0
Entr/trapphus	0	119 271
Övernattn./gästlägenhet	0	37 280
VVS	310 464	0
Värmeanläggning	98 804	0
Tak	309 954	0
Fasader	0	2 637 959
Balkonger/altaner	49 257	0
Mark/gård/utemiljö	0	227 641
Summa	1 012 356	3 118 361

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	2 410 515	1 997 434
Vatten	1 677 785	1 391 864
Grovsopor	1 086	0
Summa	4 089 386	3 389 298

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	318 447	319 798
Självrisk	0	52 500
Fordonsförsäkring	6 176	2 771
Markhyra/väggavgift/avgälder	9 520	7 949
Kabel-TV	355 160	255 755
Bredband	177 835	133 105
Samfällighetsavgifter	3 436 741	3 099 454
Fastighetsskatt	551 680	521 600
Summa	4 855 559	4 392 932

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	23 146	16 965
Tele- och datakommunikation	55 065	48 172
Juridiska åtgärder	18 988	28 938
Inkassokostnader	9 630	6 068
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	9	0
Revisionsarvoden extern revisor	55 750	40 000
Styrelseomkostnader	25 794	9 803
Fritids och trivselkostnader	218	0
Föreningskostnader	3 731	488
Studieverksamhet	1 250	0
Förvaltningsarvode enl avtal	320 833	307 808
Överlåtelsekostnad	56 229	58 467
Pantsättningskostnad	51 745	49 278
Korttidsinventarier	39 008	20 244
Administration	37 024	35 340
Konsultkostnader	80 914	61 148
Bostadsrätterna Sverige	11 810	0
Föreningsavgifter	8 350	8 163
Summa	799 493	690 881

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	310 000	294 998
Lön - fastighetsskötare	539 612	583 331
SPP/tjänstepension/FORA	53 529	49 835
Arbetsgivaravgifter	264 291	273 839
Löneskatt	12 368	23 180
Uttagsskatt	207 263	204 067
Övriga personalkostnader	4 795	777
Summa	1 391 858	1 430 027

Föreningen har haft en anställd man 2025.

Föreningen har haft en anställd man 2024.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	4 209 233	4 536 905
Dröjsmålsränta	12 094	1 398
Kostnadsränta skatter och avgifter	51	2 987
Summa	4 221 378	4 541 290

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	203 217 682	203 217 682
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	203 217 682	203 217 682
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-60 474 382	-56 274 130
Årets avskrivning	-4 200 252	-4 200 252
Utgående ackumulerad avskrivning	-64 674 634	-60 474 382
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	138 543 047	142 743 299
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 407 000</i>	<i>4 407 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	270 000 000	275 000 000
Taxeringsvärde mark	145 200 000	203 000 000
Summa	415 200 000	478 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 540 925	1 540 925
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 540 925	1 540 925
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 453 981	-1 426 857
Årets avskrivning	-27 120	-27 124
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 481 101	-1 453 981
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	59 823	86 943

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	62 296	84 998
Inkasso	11 319	11 319
Övriga kortfristiga fordringar	283 078	0
Transaktionskonto	2 167 791	1 700 139
Borgo räntekonto	378 775	3 522
Summa	2 903 259	1 799 978

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	1 486 780	868 128
Förutbet försäkr premier	350 274	0
Förutbet kabel-TV	88 790	88 790
Förutbet vatten	233 715	437 500
Förutbet bredband	44 160	44 160
Upplupna ränteintäkter	8 402	0
Summa	2 212 121	1 438 578

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Andra värdepapper	269	269
Summa	269	269

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2027-09-24	2,40 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2026-09-25	2,05 %	5 818 184	6 060 608
Swedbank	2027-09-24	2,40 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2027-09-24	2,40 %	5 818 184	6 060 608
Swedbank	2026-11-25	3,80 %	13 760 000	13 760 000
Swedbank	2026-12-22	3,08 %	15 536 362	15 536 362
Swedbank	2026-12-22	3,06 %	12 425 000	13 945 000
Swedbank	2026-01-23	3,61 %	20 000 000	20 000 000
Nordea	2026-05-20	3,74 %	18 700 000	19 300 000
Nordea	2026-03-20	2,72 %	10 619 705	10 619 705
Nordea	2026-06-30	2,24 %	11 775 000	11 775 000
Summa			134 452 435	137 057 283
Varav kortfristig del			108 391 827	50 817 737

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 121 428 195 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	58 393	4 096
Uppl kostnad Städning entrepr	0	825
Uppl kostn el	226 931	241 834
Uppl kostnad Extern revisor	43 625	43 625
Uppl kostn räntor	296 830	385 604
Uppl kostn semesterlöner	46 869	46 869
Beräknade uppl. sociala avgifter	14 726	14 726
Förutbet hyror/avgifter	1 918 302	1 917 809
Förutbet avgifter/hyror/tillgodon	4 774	0
Summa	2 610 450	2 655 388

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	174 940 800	174 940 800

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsårets utgång har föreningen, från och med den 1 februari 2026, beslutat att höja medlemsavgiften med 10 procent. Beslutet har fattats mot bakgrund av ökade kostnader för föreningens drift och underhåll, inklusive en avgiftshöjning från SSF om 15 procent samt fortsatt och nödvändigt löpande underhåll.

Föreningen bedömer att underhåll och eventuellt byte av befintligt, föråldrat porttelefonsystem behöver ses över.

Vidare kommer en undersökning att genomföras av möjligheterna att installera och införa individuell mätning och debitering (IMD) för såväl vatten som el.

Därutöver bedöms ett fortsatt och förstärkt arbete med att säkerställa fastigheternas långsiktiga underhåll, avseende bland annat fastighetsstruktur, vatteninstallationer och betongkonstruktioner, vara nödvändigt.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-11.

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

Göteborg

Frank Sensbery Bune
Ordförande

Helena Sanderson
Styrelseledamot

Peter Borg
Styrelseledamot

Samir Lundberg Ben Sassi
Styrelseledamot

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

Azets Revision och Rådgivning
Marie Dunsjö
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.06.2026 13:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 12.06.2026 09:13

DOCUMENT ID:

HJwFW4YZGx

ENVELOPE ID:

ByLY-4FWMe-HJwFW4YZGx

DOCUMENT NAME:

Skintebodalens Bostadsrättsförening, 757203-0992 - År
sredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

e8f84ddc497c376df068486810f87b91c197d591df67eb8
7768feea9f95b38d129006741d6dbae67c6c204438a212
f199c43a436049677c29f9e1604dd85384f

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. HELENA SANDERSON sekreterare@skintebodalen.se	 Signed Authenticated	12.06.2026 09:17 12.06.2026 09:15	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.233
2. Frank Sensbery Bune ordforande@skintebodalen.se	 Signed Authenticated	12.06.2026 09:18 12.06.2026 09:14	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.8.201
3. SAMIR LUNDBERG BEN SASSI samir.lundberg.bensassi@gmail.com	 Signed Authenticated	12.06.2026 09:23 12.06.2026 09:22	eID Low	Swedish BankID IP: 193.46.242.97
4. ULF PETER BORG borg.peter61@gmail.com	 Signed Authenticated	12.06.2026 12:19 12.06.2026 11:58	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.122.174
5. Linda Marie Dunsjö marie.dunsjo@azets.com	 Signed Authenticated	12.06.2026 13:20 12.06.2026 12:32	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.61

* 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 Skintebodalens bostadsrättsförening, org.nr 757203–0992.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skintebodalens bostadsrättsförening 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-06-23 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o 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. 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Skintebodalens bostadsrättsförening för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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.

Anmärkning

Styrelsen har i strid med 6 kap. 23 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållit årsredovisningen och revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2024 tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman som hölls den 30 juni 2025.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Marie Dunsjö
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.06.2026 13:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 12.06.2026 09:13

DOCUMENT ID:

Bk-DKbEt-zx

ENVELOPE ID:

ryLtZ4FbMg-Bk-DKbEt-zx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Skintebodalens Brf 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

883b2b9852836ee961a8ed83cb78d75594e33bea42e90
71befa49a27d68937de6401463cc6070a4c72cb2481be4
d916ff74d50dcbd033ecfaaaded2d30f60876

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Linda Marie Dunsjö	Signed	12.06.2026 13:19	eID	Swedish BankID
marie.dunsjo@azets.com	Authenticated	12.06.2026 12:32	Low	IP: 208.56.29.61

* 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