
Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Skutskepparen 52
Org nr: 769614-4125

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Skutskepparen 52 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-11. Den ekonomiska planen registrerades 2008-01-14 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-24.

Föreningen har sitt säte i Nyköpings kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 130 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 946 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skutskepparen 52 med tillhörande mark i Nyköping. På fastigheterna finns 2 byggnader med 76 lägenheter samt 5 kommersiella lokaler. Byggnaderna är uppförda 1960 samt 1983 och fastigheternas adresser är Brunnsgatan 8-22 samt Kungsgatan 23-25.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Södermanland. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	15
2 rum och kök	8
3 rum och kök	41
4 rum och kök	9
5 rum och kök	2
6 rum och kök	1



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	5
Garage	34
P-platser	18
Förråd	11
Gästlägenhet	1

Total bostadsarea 5 272 m²

Varav hyresrätt 31 m²

Total lokalarea 1 357 m²

Externt uthyrd area 539 m²

Total tomtarea 5 395 m²

Årets taxeringsvärde 91 053 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 69 661 000 kr

Föreningens väsentliga avtal

Verksamhet	Uppdrag
Riksbyggen	Ekonomisk- och administrativ förvaltning
Lennanders FastighetsFörvaltning AB	Fastighetsskötsel och lokalvård

Intäkter från lokalhyror utgör ca 8,55 % av föreningens nettoomsättning.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 108 tkr.

Underhållsplan:

Underhållsplanen används för att planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Det uppskattade underhållsbehovet ska enbart ses som en prognos för framtiden och justeras oftast både tids- och beloppsmässigt.

Reservering (avsättning) har för verksamhetsåret skett med 324 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2009
Garagetak	2009
Värmeåtervinning	2010
Säkerhetsdörrar	2010
Ventilationssystem	2010
Fönsterrenovering	2014
Balkongrenovering Brunnsgatan/Kungsgatan	2016/2017
Nytt låssystem	2018
Byte räcke franska balkonger	2018
Renovering av tak	2019
Byte av styrutrustning	2019
Målningsarbete garage/takfot/gavelspets	2020
Utbyte belysning	2020
Målning trapphus /lackning dörrar	2021
Utbyte belysning garage	2021
Laddstolpar	2022
Obligatorisk ventilationskontroll	2023
Ventilationsarbeten Fondkistan	2023
Målning samtliga källargolv	2023
Byte cirkulationspump och expansionskärl	2024
Ommurning tegel	2024
Utgrävning planteringsyta	2024

Under 2025 har omgivningen runt miljöhuset förnyats genom att de gamla berberisbuskarna tagits bort och nya planteringar skett med huvudsakligen ett stort antal rhododendronbuskar med blommor i praktfulla färger.

Planerade fastighetsarbeten under 2026

Förbättrad och utökad belysning på innergården och i portarna.

Ytterligare fyra laddstolpar installeras i stora garaget vilket innebär att samtliga arton platser i garaget är utrustade med laddmöjlighet.

Fyra av balkongerna på Kungsgatan kommer att inglasas.

Planerat underhåll	År
Stamspolning	2027

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Källman	Ordförande	2026
Susanne Hassellöf	Ledamot	2026
Anders Cronvall	Ledamot	2026
Patrik Stedt	Ledamot	2027
Thomas Widegren*	Ledamot	2026
Bo Bengtsson	Ledamot	2026

*Har avgått under verksamhetsåret

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Johansson	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Garry Johansson	2026
Åke Bergkvist	2026

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 103 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 105 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Senaste avgiftshöjningen i föreningen var i april 2015. Under åren 2016 – 2025 har föreningen amorterat lån med närmare 8 mkr.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 712 kr/m²/år. I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var, i likhet med föregående år, 75 bostäder placerade med bostadsrätt. I slutet av 2025 avled föreningens siste kvarvarande hyresgäst. Lägenheten har under 2026 omvandlats till en bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 817	4 711	4 632	4 719	4 600
Resultat efter finansiella poster	-184	-510	-198	-278	160
Soliditet %	58	57	57	55	55
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	85	84	81	82	85
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	758	760	744	745	749
Energikostnad kr/kvm	236	242	192	186	185
Sparande kr/kvm	143	164	240	229	264
Skuldsättning kr/kvm	4 103	4 265	4 265	4 654	4 814
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 190	5 350	5 350	5 838	6 039
Räntekänslighet %	6,7	7,1	7,2	7,8	8,1

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Kostnaden för avskrivningar är hög, 1 130 tkr/år. Avskrivningar påverkar årets resultat men inte föreningens likviditet. Se kassaflödesanalysen på sidan 12. Styrelsen anser att nuvarande kassaflöde och sparande är tillräckligt för att finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	36 787 188	4 215 194	0	1 574 545	-3 526 906	-510 276
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-510 276	510 276
Reservering underhållsfond				324 441	-324 441	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-183 681
Vid årets slut	36 787 188	4 215 194	0	1 898 986	-4 361 623	-183 681

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 037 183
Årets resultat	-183 681
Årets fondreservering enligt stadgarna	-324 441
Summa	-4 545 304

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 545 304**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 816 672	4 711 398
Övriga rörelseintäkter		-3 770	31 033
Summa rörelseintäkter		4 812 902	4 742 431
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 815 510	-3 199 500
Övriga externa kostnader	Not 4	-250 539	-225 348
Personalkostnader	Not 5	-178 744	-166 185
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 129 820	-1 129 820
Summa rörelsekostnader		-4 374 613	-4 720 852
Rörelseresultat		438 289	21 579
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		15 641	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		687	27 530
Räntekostnader och liknande resultatposter		-638 298	-559 385
Summa finansiella poster		-621 970	-531 855
Resultat efter finansiella poster		-183 681	-510 276
Årets resultat		-183 681	-510 276



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	61 239 050	62 186 965
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	2 216 413	2 398 318
Summa materiella anläggningstillgångar		63 455 463	64 585 283
Summa anläggningstillgångar		63 455 463	64 585 283
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 069 417	1 246 709
Övriga fordringar		29 942	29 439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	77 369	49 423
Summa kortfristiga fordringar		1 176 728	1 325 571
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 841 555	1 989 713
Summa kassa och bank		1 841 555	1 989 713
Summa omsättningstillgångar		3 018 283	3 315 284
Summa tillgångar		66 473 746	67 900 567

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	41 002 382	41 002 382
Fond för yttre underhåll	1 898 986	1 574 545
Summa bundet eget kapital	42 901 368	42 576 927
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 361 624	-3 526 906
Årets resultat	-183 681	-510 276
Summa fritt eget kapital	-4 545 304	-4 037 183
Summa eget kapital	38 356 063	38 539 744
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	3 500 000
Summa långfristiga skulder	3 500 000	8 500 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	23 700 000
Leverantörsskulder	106 935	160 510
Skatteskulder	22 583	10 561
Övriga skulder	Not 11	23 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	764 440
Summa kortfristiga skulder	24 617 683	20 860 823
Summa eget kapital och skulder	66 473 746	67 900 567



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	438 289	21 579
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 129 820	1 129 820
	1 568 109	1 151 399
Erhållen ränta	16 328	27 530
Erlagd ränta	-709 822	-575 011
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	874 615	603 918
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	148 843	-32 097
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-171 616	-38 611
Kassaflöde från den löpande verksamheten	851 842	533 210
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-148 158	533 210
Likvida medel vid årets början	1 989 713	1 456 503
Likvida medel vid årets slut	1 841 555	1 989 713
Kassa och Bank BR	1 841 555	1 989 713



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Stambyte/ Badrumsrenovering	Linjär	40
Säkerhetsdörrar	Linjär	40
Markentreprenad	Linjär	20
Marksntreprenad, Kungsgatan	Linjär	20
Ventilationsåtervinning	Linjär	20
Porttelefon	Linjär	10
Vattenneutralisare	Linjär	20
Fläktar	Linjär	20
Entrétag	Linjär	20
Skrämtak	Linjär	30
Motorvärmare	Linjär	10
Tvättmaskin	Linjär	10
Strålsamlare	Linjär	10
Värmepump	Linjär	10
Fönster	Linjär	30
Individuell elmätning	Linjär	15
Garageportar	Linjär	35
Balkonginglasning Brunnsgatan	Linjär	20
Balkonginglasning Kungsgatan	Linjär	20
Markentreprenad, Brunnsgatan	Linjär	20
Ombyggnad gästlägenhet/föreningslokal	Linjär	30
Inventarier Gästrum	Linjär	10
Solceller	Linjär	30
Laddstolpar el- och hybridfordon	Linjär	15
Stödmur och trapp	Linjär	10
Fågelskydd solcellsanläggning	Linjär	5
Mangel	Linjär	5
Grillplats	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 753 708	3 753 708
Hyror, bostäder	40 968	40 968
Hyror, lokaler	411 888	405 960
Hyror, garage	177 850	176 700
Hyror, p-platser	46 000	47 400
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-6 944	0
Elavgifter*	347 555	229 430
Övriga avgifter	2 784	2 784
Balkonginglasning	-350	0
Pant-, överlåtelse-, inkasso- och andrahandsavgifter	29 215	31 679
Solceller	14 008	22 783
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-14
Summa nettoomsättning	4 816 672	4 711 398

*Elavgifter har ökat 2025 på grund av korrigering av bokföringstekniska fel från år 2022 och 2023. Elavgifter 2025 uppgår till ca 220 tkr.

Not 3 Driftskostnader

Underhåll	0	-468 191
Reparationer	-107 852	-144 043
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-169 554	-160 490
Försäkringspremier	-110 679	-105 136
Kabel- och digital-TV	-174 419	-171 972
Systematiskt brandskyddsarbete	-274	0
Serviceavtal	-52 274	-31 639
Sotning	0	-1 744
Obligatoriska besiktningar	-58 319	-26 658
Övriga utgifter, köpta tjänster	4 315	0
Snö- och halkbekämpning	0	-931
Statuskontroll	-1 375	0
Drift och förbrukning, övrigt	24 929	1 724
Förbrukningsinventarier	-36 123	-18 049
Vatten	-281 159	-273 134
Fastighetsel	-355 902	-459 149
Uppvärmning	-925 961	-869 965
Sophantering och återvinning	-114 109	-112 998
Förvaltningsarvode drift	-456 754	-357 125
Summa driftskostnader	-2 815 510	-3 199 500

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-155 657	-146 171
Annonsering och reklam	-7 338	0
IT-kostnader	-10 437	-9 012
Arvode, yrkesrevisorer	-17 063	-16 750
Övriga förvaltningskostnader	-18 087	-17 055
Kreditupplysningar	-2 822	-1 532
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 052	-17 477
Representation	0	-3 035
Kontorsmateriel	-6 753	-3 890
Medlems- och föreningsavgifter	-750	-750
Konsultarvoden	0	-4 450
Bankkostnader	-3 897	-1 575
Övriga externa kostnader	-10 684	-3 651
Summa övriga externa kostnader	-250 539	-225 348

Not 5 Personalkostnader

Styrelsearvoden	-111 720	-111 735
Sammanträdesarvoden	-16 000	-20 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 380	-8 355
Övriga personalkostnader	-500	-500
Sociala kostnader	-36 144	-25 345
Summa personalkostnader	-178 744	-166 185

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivning Byggnader	-399 712	-399 712
Avskrivning Markanläggningar	-137 576	-137 576
Avskrivningar tillkommande utgifter	-410 626	-410 626
Avskrivning Maskiner och inventarier	-16 469	-16 469
Avskrivning Installationer	-165 437	-165 437
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 129 820	-1 129 820

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	50 696 845	50 696 845
Mark	9 355 000	9 355 000
Tillkommande utgifter	13 957 655	13 957 655
Markanläggning	2 491 351	2 491 351
	76 500 851	76 500 851
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	76 500 851	76 500 851
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 198 414	-6 798 702
Tillkommande utgifter	-5 278 451	-4 867 825
Markanläggningar	-1 837 021	-1 699 445
	-14 313 886	-13 365 972
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-399 712	-399 712
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-410 626	-410 626
Årets avskrivning markanläggningar	-137 576	-137 576
	-947 914	-947 914
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 261 800	-14 313 886
Restvärde enligt plan vid årets slut	61 239 050	62 186 965
Varav		
Byggnader	43 098 719	43 498 431
Mark	9 355 000	9 355 000
Tillkommande utgifter	8 268 577	8 679 204
Markanläggningar	516 754	654 330
Taxeringsvärden		
Bostäder	87 200 000	66 000 000
Lokaler	3 853 000	3 661 000
Totalt taxeringsvärde	91 053 000	69 661 000
<i>varav byggnader</i>	<i>63 648 000</i>	<i>47 456 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>27 405 000</i>	<i>22 205 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	182 417	182 417
Installationer	4 733 747	4 733 747
	4 916 164	4 916 164
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 916 164	4 916 164
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-121 608	-105 139
Installationer	-2 396 238	-2 230 801
	-2 517 845	-2 335 940
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-16 469	-16 469
Installationer	-165 437	-165 437
	-181 906	-181 906
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-138 077	-121 608
Installationer	-2 561 674	-2 396 238
	-2 699 751	-2 517 845
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 699 751	-2 517 845
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 216 413	2 398 318
Varav		
Inventarier och verktyg	44 340	60 809
Installationer	2 172 073	2 337 509

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	9 260	8 819
Förutbetalt förvaltningsarvode	39 251	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	43 790	43 521
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	356	356
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-15 288	-3 273
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 369	49 423

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	27 200 000	28 200 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-23 700 000	-19 700 000
Långfristig skuld vid årets slut	3 500 000	8 500 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,68%	2026-12-01	6 500 000,00	0,00	1 000 000,00	5 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2026-06-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,65%	2026-01-02	6 200 000,00	0,00	0,00	6 200 000,00
STADSHYPOTEK	2,57%	2026-09-30	7 000 000,00	0,00	0,00	7 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,21%	2027-06-01	3 500 000,00	0,00	0,00	3 500 000,00
Summa			28 200 000,00	0,00	1 000 000,00	27 200 000,00

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 4 lån som därför klassificeras som kortfristig skuld.

Not 11 Övriga skulder

Skuld för moms	23 725	185 335
Summa övriga skulder	23 725	185 335

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	31 500	31 220
Upplupna räntekostnader	0	71 524
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	45 691	94 765
Upplupna elkostnader	52 314	54 945
Upplupna värmekostnader	117 712	118 226
Upplupna kostnader för renhållning	4 142	0
Upplupna revisionsarvoden	18 000	18 000
Upplupna styrelsearvoden	126 100	137 715
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 088	1 625
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	360 894	276 397
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	764 440	804 417

Not 13 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000

Not 14 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång har en hyreslägenhet i föreningen omvandlats till bostadsrätt.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-13

Nyköping, datum enligt digital signering

Göran Källman

Susanne Hassellöf

Anders Cronvall

Patrik Stedt

Bo Bengtsson

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Verification

Document ID 09222115557578023189

Document

Brf Skutskepparen 52 Årsredovisning 2025
Main document
20 pages
Initiated on 2026-05-13 14:30:57 CEST (+0200) by
Christian Johansson (CJ)
Finalised on 2026-05-21 10:20:32 CEST (+0200)

Initiator

Christian Johansson (CJ)
Riksbyggen
christian.johansson@riksbyggen.se

Signatories

Göran Källman (GK)
goran.kallman@yahoo.com



The name returned by Swedish BankID was "GÖRAN
KÄLLMAN"
Signed 2026-05-13 21:12:54 CEST (+0200)

Anders Cronvall (AC)
aecronvall@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Anders Erik
Cronvall"
Signed 2026-05-13 14:34:01 CEST (+0200)

Susanne Hassellöf (SH)
susanne.madelaine@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "SUSANNE
HASSELLÖF"
Signed 2026-05-13 15:11:16 CEST (+0200)

Patrik Stedt (PS)
pstedt@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Hans Patrik
Stedt"
Signed 2026-05-14 15:22:57 CEST (+0200)



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skutskepparen 52

Org. nr. 769614–4125

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Mitt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas

påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

Blixt Revision AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 vi 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation.

Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping den dag som framgår av min elektroniska signatur

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557578683490

Dokument

2512 RB Skutskepparen 52

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-05-21 10:19:43 CEST (+0200) av Maria
Johansson (MJ)

Färdigställt 2026-05-21 10:20:12 CEST (+0200)

Signerare

Maria Johansson (MJ)

Blixt Revision AB

Personnummer 197611042008

maria@blixt-revision.se

+46703864719



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Eva-Lotta Johansson"

Signerade 2026-05-21 10:20:12 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Verification

Document ID 09222115557578023189

Bo Bengtsson (BB)
bo.hemma@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "Bo Vilhelm Bengtsson"
Signed 2026-05-14 17:23:06 CEST (+0200)

Maria Johansson (MJ)
maria@blix-revision.se



The name returned by Swedish BankID was "Maria Eva-Lotta Johansson"
Signed 2026-05-21 10:20:32 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





Bostadsrättsföreningen Skutskepparen 52

Organisationsnummer: 769614-4125

Adress: Kungsgatan 25, 611 32 Nyköping

Hemsida: brf-skutskepparen52.se

E-postadress: styrelsen@brf-skutskepparen52.se

SPARA ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt lånegivare och köpare en bra möjlighet att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

