



Välkommen till årsredovisningen för Brf Signeskulle

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 Kungsbacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-06-25 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-20 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
TÖLÖ 8:16	1993	Kungsbacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Halland

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 13 flerbostadshus och 3 småhus.

Värdeåret är 1992.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 87 bostadsrätter om totalt 6 483 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 934 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gert Rugner	Ordförande
Adam Christoffer Merinen	Styrelseledamot
Birgit Monica Nilsson	Styrelseledamot
Fredric Alvstrand	Styrelseledamot
Kristina Rasmussen	Styrelseledamot
Cecilia Thornström	Styrelsesuppleant

Firmateckning

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

Revisorer

Anton Snickert Auktoriserad revisor Frejs Revisorer AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-09. Revidering av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2025** ● Asfaltering av i stort sett hela området
Dränering av gräsyta utmed Vitamingränden 18 och Hälsogränden 6
Satt upp skyltar för fler parkeringar
Bytt duschblandare i bastun
Digitalisering av ytterligare ritningar
Anlagt grillplats
Fasadrenovering
Byte av expansionskärl i centralt värmerum
Utredning av eventuella sättningar

Planerade underhåll

- 2026** ● Måla linjemarkering på p-platser
Måla trädörrar garage
Byta viss träpanel på fasader hus 11 och 15
Besiktiga lekplats
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
Måla om samt byta hängrännor/stuprör på hus 11 och 15

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare, städ och trädgårdsskötsel	SBC och underentreprenörer
Lås och nyckelservice	Passera AB
Mark och trädgårdsskötsel	Fjärås Allservice
Parkering	P-tjänst
Snöröjning, sandning	Farmartjänst Kungsbacka AB
Ventilation, värme	Atmosfär Partner AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett av våra lån löpte ut i juli 2025. Räntan gick från 0,69 % till 2,91 %.

På styrelsemöte i april 2025 beslutades det att avgifterna höjs med 3 % från och med 1 januari 2026.

Förändringar i avtal

P-tjänst tar över parkeringsövervakning istället för Aimo Park.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 107 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 105 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 069 562	6 016 791	6 002 621	5 928 046
Resultat efter fin. poster	-1 334 851	-860 099	-44 153	-302 858
Soliditet (%)	63	64	64	64
Yttre fond	2 854 320	2 797 692	1 534 582	15 582
Taxeringsvärde	99 922 000	119 647 000	113 325 000	113 325 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	848	848	848	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,5	87,8	86,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 678	3 710	3 742	3 869
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 305	3 333	3 362	3 390
Sparande / kvm totalyta, kr	140	213	175	300
Elkostnad / kvm totalyta, kr	36	34	37	51
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	155	145	125	121
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	58	46	42	47
Energikostnad / kvm totalyta, kr	249	225	204	219
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,51	2,07	1,81	-
Räntekänslighet (%)	4,34	4,38	4,41	-

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

Det negativa resultatet beror bland annat på att föreningen tidigare hade ett underhåll från 2026 till 2025 avseende asfaltering av i stort sett hela området. Detta kostade drygt 1 miljon kronor. Vi hade även ett större lån som löpe ut i juli 2025 där räntan gick från 0,69 % till 2,91 %. Föreningen har för första gången sedan den bildades höjt avgiften med 3 % från och med 1 januari 2026. Föreningen har fortsatt god ekonomi och behöver därför inte ta några nya lån inom de närmaste åren för renoveringar och underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	14 041 347	-	-	14 041 347
Upplåtelseavgifter	18 947 998	-	-	18 947 998
Ack kostnad för nyupplåtelse	-70 000			-70 000
Fond, yttre underhåll	2 797 692	-1 699 372	1 756 000	2 854 320
Balanserat resultat	8 793 778	839 273	-1 756 000	7 877 051
Årets resultat	-860 099	860 099	-1 334 851	-1 334 851
Eget kapital	43 650 716	0	-1 334 851	42 315 865

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	9 633 051
Årets resultat	-1 334 851
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 756 000
Totalt	6 542 200

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 583 008
Balanseras i ny räkning	8 125 208

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	6 069 562	6 016 791
Övriga rörelseintäkter	3	32 788	0
Summa rörelseintäkter		6 102 350	6 016 791
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 943 765	-4 707 647
Övriga externa kostnader	9	-1 030 959	-862 464
Personalkostnader	10	-254 356	-250 820
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-720 660	-720 660
Summa rörelsekostnader		-6 949 740	-6 541 591
RÖRELSERESULTAT		-847 390	-524 801
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		90 147	167 339
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-577 608	-502 637
Summa finansiella poster		-487 461	-335 298
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 334 851	-860 099
ÅRETS RESULTAT		-1 334 851	-860 099

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	57 728 724	58 415 664
Markanläggningar	13	101 152	134 872
Maskiner och inventarier	14	40 000	40 000
Summa materiella anläggningstillgångar		57 869 876	58 590 536
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		57 872 676	58 593 336
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 057	5 159
Övriga fordringar	16	5 572 778	6 507 972
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	113 763	89 995
Summa kortfristiga fordringar		5 702 598	6 603 126
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 261 411	3 195 506
Summa kassa och bank		3 261 411	3 195 506
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 964 009	9 798 631
SUMMA TILLGÅNGAR		66 836 685	68 391 967

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 989 345	32 989 345
Fond för yttre underhåll		2 854 320	2 797 692
Kapitaltillskott		-70 000	-70 000
Summa bundet eget kapital		35 773 665	35 717 037
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 877 051	8 793 778
Årets resultat		-1 334 851	-860 099
Summa fritt eget kapital		6 542 200	7 933 679
SUMMA EGET KAPITAL		42 315 865	43 650 716
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	15 675 000	13 415 000
Summa långfristiga skulder		15 675 000	13 415 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	7 240 000	9 697 500
Leverantörsskulder		355 148	477 280
Skatteskulder		407 876	388 239
Övriga kortfristiga skulder		3 316	2 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	839 480	760 601
Summa kortfristiga skulder		8 845 820	11 326 251
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 836 685	68 391 967

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-847 390	-524 801
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	720 660	720 660
	-126 730	195 859
Erhållen ränta	93 483	168 730
Erlagd ränta	-549 098	-493 192
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-582 345	-128 603
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	121 880	-122 906
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-51 441	-157 617
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-511 906	-409 126
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-197 500	-197 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-197 500	-197 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-709 406	-606 626
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 484 358	10 090 984
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	8 774 952	9 484 358

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Signeskulle är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 10,00 %
Markanläggningar	5,00 %

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	5 280 108	5 280 108
Hysesintäkter bostäder	311 110	297 081
Hysesintäkter lokaler	600	600
Hysesintäkter garage	151 600	146 500
Hysesintäkter p-plats	115 004	115 252
Hyror carport	74 200	75 920
Intäkt parkeringsbolag, moms	51 343	37 953
Elintäkter laddstolpe moms	22 299	13 714
Övriga serviceavgifter	582	576
Övernattnings-/gästlägenhet	19 500	15 501
Pantsättningsavgift	11 715	12 843
Överlåtelseavgift	13 156	18 389
Administrativ avgift	4 165	2 352
Andrahandsuthyrning	5 880	0
Vidarefakturerade kostnader	8 300	0
Öres- och kronutjämning	0	1
Summa	6 069 562	6 016 791

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	32 788	0
Summa	32 788	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	26 226	26 512
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	25 356	281 630
Larm och bevakning	46 040	42 459
Besiktningar	6 998	0
Gårdkostnader	51 930	1 181
Gemensamma utrymmen	9 132	0
Sopphantering	26 181	19 699
Garage/parkering	7 087	0
Snöröjning/sandning	51 412	68 121
Serviceavtal	0	6 125
Förbrukningsmaterial	26 448	11 149
Summa	276 810	456 876

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	57 771	0
Hyreslägenheter	0	10 485
Bostadsrättslägenheter	81 639	260
Tvättstuga	7 606	10 514
Dörrar och lås/porttele	15 704	1 981
VVS	37 503	61 957
Värmeanläggning/undercentral	39 925	0
Ventilation	62 306	25 000
Elinstallationer	9 802	72 995
Tele/TV/bredband/porttelefon	8 300	0
Tak	0	8 350
Fasader	25 487	9 309
Fönster	0	48 350
Balkonger/altaner	25 740	650
Mark/gård/utemiljö	111 265	18 216
Garage/parkering	800	1 513
Vattenskada	7 560	9 595
Skador/klotter/skadegörelse	34 188	0
Summa	525 596	279 174

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	56 001	0
Huskropp utvändigt	0	344 626
Tvättstuga	0	436
Entr/trapphus	0	376 409
VVS	0	73 799
Värmeanläggning	6 900	18 750
Ventilation	86 525	552 741
Elinstallationer	153 425	0
Fasader	0	2 999
Fönster	0	91 394
Mark/gård/utemiljö	1 280 157	83 280
Lekutrustning	0	154 938
Summa	1 583 008	1 699 372

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	251 680	234 115
Uppvärmning	1 075 299	1 005 104
Vatten	400 880	321 294
Sophämtning/renhållning	160 353	131 654
Grovsopor	16 767	14 654
Summa	1 904 979	1 706 821

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	115 739	147 830
Kabel-TV	115 128	0
Bredband	211 050	221 154
Fastighetsskatt	211 456	196 420
Summa	653 373	565 404

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	8 790	20 645
Juridiska åtgärder	59 438	10 500
Inkassokostnader	0	517
Revisionsarvoden extern revisor	42 063	47 125
Styrelseomkostnader	1 184	1 119
Fritids och trivselkostnader	934	419
Föreningskostnader	16 569	26 855
Förvaltningsarvode enl avtal	701 859	667 367
Överlåtelsekostnad	16 464	26 078
Pantsättningskostnad	14 994	16 340
Korttidsinventarier	14 429	0
Administration	9 950	6 449
Konsultkostnader	143 745	39 051
Föreningsavgifter	540	0
Summa	1 030 959	862 464

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	200 000	200 000
Arbetsgivaravgifter	54 356	50 820
Summa	254 356	250 820

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	577 584	500 984
Dröjsmålsränta	11	18
Kostnadsränta skatter och avgifter	13	1 635
Summa	577 608	502 637

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	73 360 984	73 360 984
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	73 360 984	73 360 984
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-14 945 321	-14 258 381
Årets avskrivning	-686 940	-686 940
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 632 261	-14 945 321
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	57 728 724	58 415 664
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 257 783</i>	<i>6 257 783</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	75 165 000	83 950 000
Taxeringsvärde mark	26 357 000	35 697 000
Summa	101 522 000	119 647 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	674 375	674 375
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	674 375	674 375
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-539 503	-505 783
Årets avskrivning	-33 720	-33 720
Utgående ackumulerad avskrivning	-573 223	-539 503
Utgående restvärde enligt plan	101 152	134 872

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	115 443	115 443
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	115 443	115 443
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-75 443	-75 443
Utgående ackumulerad avskrivning	-75 443	-75 443
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	40 000	40 000

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	54 872	219 119
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	4 364	0
Transaktionskonto	3 483 549	4 238 221
Borgo räntekonto	2 029 993	2 050 632
Summa	5 572 778	6 507 972

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	5 665	9 259
Förutbet försäkr premier	38 579	0
Förutbet kabel-TV	16 576	0
Förutbet bredband	44 550	77 400
Upplupna intäkter	8 393	0
Upplupna ränteintäkter	0	3 336
Summa	113 763	89 995

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-10-30	3,99 %	4 607 500	4 655 000
Stadshypotek AB	2026-10-30	2,64 %	2 482 500	2 482 500
Stadshypotek AB	2027-10-30	2,72 %	6 325 000	6 475 000
Stadshypotek AB	2029-07-30	2,91 %	9 500 000	9 500 000
Summa			22 915 000	23 112 500
Varav kortfristig del			7 240 000	9 697 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 927 500 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	19 592	514
Uppl kostn el	24 328	24 410
Uppl kostnad Värme	176 506	159 410
Uppl kostn räntor	110 667	82 157
Förutbet hyror/avgifter	508 387	494 110
Summa	839 480	760 601

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	78 997 000	78 997 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi kommer under 2026 att måla fasader och byta hängrännor/stuprör på hus 11 och 15 samt vid behov byta vissa brädor på fasaderna. Vi kommer även måla trädörrar på garage samt besiktiga lekplatser och genomföra OVK. Från och med räkenskapsåret 2026 kommer föreningen att tillämpa ett annat regelverk för redovisning. Förändringen innebär i huvudsak en mer utförlig redovisning och kan medföra vissa förändringar i hur föreningens ekonomi presenteras, utan att påverka den underliggande verksamheten. Fr om 2026-01-01 höjdes årsavgifterna med 3%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

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

Adam Christoffer Merinen
Styrelseledamot

Birgit Monica Nilsson
Styrelseledamot

Fredric Alvstrand
Styrelseledamot

Gert Rugner
Ordförande

Kristina Rasmussen
Styrelseledamot

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

Frejs Revisorer AB
Anton Snickert
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 13:11

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.05.2026 09:50

DOCUMENT ID:

SJKPVTk0ZI

ENVELOPE ID:

SJgAU4aFCbg-SJkPVTk0ZI

DOCUMENT NAME:

Brf Signeskulle, 716408-3763 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

e68a3323d9ab2e3c1e96d4f1724810bfb87bd48668c9fa
300e4dfa65a4ad3ddf82867894f802264ba61003b65282
cdeb6541ef96ed937dc48a6d3ca0c5369668

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. GERT HARRY RUGNER gertrugner@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 09:54 07.05.2026 09:52	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.115.86
2. Adam Christoffer Merinen adam.merinen@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 10:01 07.05.2026 10:00	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.61
3. ULF FREDRIC ALVSTRAND fredric.alvstrand@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 11:10 07.05.2026 10:59	eID Low	Swedish BankID IP: 194.103.50.67
4. Birgit Monica Nilsson monica.lof-nilsson@outlook.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 11:31 07.05.2026 11:29	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.219.82
5. Anna Kristina Rasmussen kristina.rasmussen@kungsbacka.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 12:01 07.05.2026 11:56	eID Low	Swedish BankID IP: 193.142.61.38
6. ANTON SNICKERT ast@frejs.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 13:11 07.05.2026 13:11	eID Low	Swedish BankID IP: 80.252.209.68

* 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 Signeskulle

Org.nr 716408-3763

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Signeskulle för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 *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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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:

- 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.
- 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 Signeskulle för räkenskapsåret 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.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Frejs Revisorer AB

Anton Snickert
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 13:10

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 07.05.2026 09:50

DOCUMENT ID:

Skyv4pt0-g

ENVELOPE ID:

HkzCIN6FR-e-Skyv4pt0-g

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

3 pages

SHA-512:

219a6052342f0fb4df253a3d55a65c4deaea0faf445b72e
611c5dac619b0d523e38ad7f4e2a5f287ec22d358ce3efb
611d4908c9fb0fdb13f0b04c55dcd2f7c2

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANTON SNICKERT	Signed	07.05.2026 13:10	eID	Swedish BankID
ast@frejs.se	Authenticated	07.05.2026 13:09	Low	IP: 80.252.209.68

* 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