

Årsredovisning 2025

Brf Skidtränaren 1

769624-0253



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skidtränaren 1

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-12-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-03-25 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skidtränaren 1	2013	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Föreningens nuvarande tomträtt sträcker sig tom 2029 med tomträttsavgäld på 440 800:-/år.

Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus på adress Terrängvägen 47-69. Fastigheterna byggdes 1950 och har värdeår 1968. Föreningen har 63 stycken bostadsrätter och 10 stycken hyresrätter samt 18 stycken parkeringsplatser.

Den totala byggnadsytan utgör till 4 641kvm varav 4 367kvm utgör lägenhetsyta och 274kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning:

60st 2 rum och kök

13st 4 rum och kök

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

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

Styrelsens sammansättning

Jenny Rosén	Ordförande
Anna-Carin Haag	Styrelseledamot
Emil Söderberg	Styrelseledamot
Martin Persson	Styrelseledamot
Petra Andersson	Styrelseledamot
Hans Lindh	Suppleant
Sara Uddenberg	Suppleant

Valberedning

Sara Engberg

Marja Kainulainen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Joakim Mattsson Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en inaktuell underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Utförda historiska underhåll

- 2002** ● Stambyte
- 2008** ● Lägenhetsombyggnad
- 2012** ● Gårdsrenovering
- 2016** ● Takavluftning
Stamspolning
- 2018** ● Trädgårdsmöbler
Radonmätning
Byte av takluckor
- 2019** ● Fönsterrenovering
- 2020** ● Sensorbelysning i allmänna utrymmen och förråd
Byte av elkabel i samtliga källargångar
- 2022** ● Iordningställande av gemensamt rum för pingisbord
OVK genomförd och rensning av ventilationskanaler
Takavluftning i samband med spolning av stammar
Ny utebelysning installerad på gavlar mot skogsväg
- 2023** ● Stamspolning av föreningens samtliga stammar
Två nya uppställningsplatser för kärlhus för sop- matavfallshantering samt glas och tidning
Ytskiktsrenovering av föreningens tvättstugor och installation av nya energisnåla maskiner
Byte av samtliga portar och utvändiga dörrar till nya ekportar/dörrar med högsta energiklassning
- 2024** ● Iordningställande av tre badrum i lägenheter efter vattenläcka från avluftningsrör på tak
Installation av gemensamt bredband i samtliga lägenheter
- 2024-2025** ● Omvandling och ombyggnad av lokal till bostadsrätt

Planerade underhåll

- 2026** ● Reparation av tak (byte av trasiga takpannor och felkonstruktion kring takkupor/luckor)
● Dränering runt huskroppar på Terrängvägen 59-63 och 67-69

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel FT Drift AB Fastighetsförvaltning i Stockholm

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har hösten 2025 givit Sustend AB i uppdrag att upprätta en ny digital underhållsplan samt besiktning av fastigheten. Arbetet startar upp den 31 mars 2026.

Styrelsen har utöver de löpande ordinarie styrelsemötena haft ett antal arbetsmöten med anledning av underhåll, budgetarbete och med avtalsansvariga entreprenörer inför avtalsbyte, reparationer och projekt/arbeten. Föreningen har därtill haft en vattenläcka med anledning av läckage i rör/koppling mellan diskmaskin och avlopp i köket som föreningen projektlett. Vidare har föreningen haft två föreningsdagar då medlemmarna umgås och tillsammans snyggar ute- och innemiljöer för de gemensamma gårdarna och utrymmena.

På årsstämman 2024 beslutades att bilda en arbetsgrupp för att fram till nästa årsstämma bereda frågan om möjlighet för medlemmar som har bostadsrätt på våning 3 i samtliga hus att köpa råvind för ombyggnad/tillbyggnad till befintliga lägenheter. En takbesiktning och utlåtande har gjorts gällande det och kostnader med mera.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen omförhandlade hyran för samtliga hyresrätter 2024. Den överenskommelsen gällde höjning för både år 2025 och 2026. År 2025 var höjningen 5,2 % och för 2026 är höjningen 3,5 %.

Avgifterna har höjts med 2,5 % 2025 och med 6 % från den 1 februari 2026.

Hyran för lokaler (två stycken) indexhöjs varje år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 91 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 95 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 895 242	3 695 833	3 508 501	3 209 536
Resultat efter fin. poster	-1 101 580	-854 375	-4 391 458	-933 616
Soliditet (%)	89	89	89	90
Yttre fond	489 229	-	973 546	666 514
Taxeringsvärde	114 715 000	134 598 000	134 598 000	134 598 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	725	712	672	594
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,3	68,6	72,6	70,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 694	1 715	1 715	1 847
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 398	1 401	1 401	1 508
Sparande / kvm totalyta, kr	77	26	47	17
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	20	22	30
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	243	238	216	194
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	74	48	15	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	340	305	252	252
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,22	4,32	3,24	1,00
Räntekänslighet (%)	2,34	2,41	2,55	3,11

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar samt högre omkostnader för taxebundna kostnader.

Föreningen har 10 hyresrätter, vilket kan anses vara ett framtida kapital och en dold tillgång. Föreningens sparande för framtida underhåll uppgår till 77 kr per m². Styrelsen kommer att höja avgiften med 6 % från och med februari 2026 och bedömer därmed att föreningen har möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	62 518 500	-	792 000	63 310 500
Upplåtelseavgifter	19 160 239	-	-	19 160 239
Fond, yttre underhåll	0	-	489 229	489 229
Balanserat resultat	-13 797 893	-854 375	-489 229	-15 141 497
Årets resultat	-854 375	854 375	-1 101 580	-1 101 580
Eget kapital	67 026 471	0	-309 580	66 716 891

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-15 141 497
Årets resultat	-1 101 580
Totalt	-16 243 077

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	523 704
Att från yttre fond i anspråk ta	-41 500
Balanseras i ny räkning	-16 725 281
	-16 243 077

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	3 895 242	3 695 837
Övriga rörelseintäkter	3	7 091	239 496
Summa rörelseintäkter		3 902 333	3 935 333
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 172 271	-3 223 698
Övriga externa kostnader	8	-529 152	-208 272
Personalkostnader	9	-148 675	-135 866
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-944 122	-941 208
Summa rörelsekostnader		-4 794 220	-4 509 044
RÖRELSERESULTAT		-891 887	-573 711
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		193	548
Räntekostnader och liknande resultatposter		-209 886	-281 212
Summa finansiella poster		-209 693	-280 664
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 101 580	-854 375
ÅRETS RESULTAT		-1 101 580	-854 375

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	70 133 898	70 971 520
Maskiner och inventarier	11	1 074 794	1 181 294
Summa materiella anläggningstillgångar		71 208 692	72 152 814
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		71 208 692	72 152 814
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		47 650	77 214
Övriga fordringar		12 993	15 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	249 803	246 983
Summa kortfristiga fordringar		310 446	340 104
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 056 285	2 404 170
Summa kassa och bank		3 056 285	2 404 170
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 366 731	2 744 274
SUMMA TILLGÅNGAR		74 575 423	74 897 088

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		82 470 739	81 678 739
Fond för yttre underhåll		489 229	0
Summa bundet eget kapital		82 959 968	81 678 739
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 141 497	-13 797 893
Årets resultat		-1 101 580	-854 375
Summa fritt eget kapital		-16 243 077	-14 652 268
SUMMA EGET KAPITAL		66 716 891	67 026 471
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	6 500 000	0
Summa långfristiga skulder		6 500 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	0	6 500 000
Leverantörsskulder		227 056	251 341
Skatteskulder		17 744	12 870
Övriga kortfristiga skulder		375 251	440 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	738 481	665 990
Summa kortfristiga skulder		1 358 532	7 870 617
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 575 423	74 897 088

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-891 887	-573 711
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	944 122	941 208
	52 235	367 497
Erhållen ränta	193	548
Erlagd ränta	-229 889	-281 624
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-177 461	86 421
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	29 658	-57 673
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	7 918	-179 616
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-139 885	-150 868
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	792 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	792 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	652 115	-150 868
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 404 170	2 555 038
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 056 285	2 404 170

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skidtränaren 1 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.

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	6,67 - 20,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %
Installationer	4,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 700 396	2 644 668
Övriga årsavgifter	-4 452	-4 452
Hysesintäkter, bostäder	748 519	708 024
Hysesintäkter, lokaler	207 830	167 802
Hysesintäkter, p-platser	112 100	99 600
Övriga intäkter	100 686	61 810
Pant- och överlåtelsekostnader	30 163	18 385
Summa	3 895 242	3 695 837

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	2 711	-4
Erhållna bidrag	4 380	0
Försäkringsersättning	0	239 500
Summa	7 091	239 496

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	90 852	87 336
Städning	148 559	145 132
Besiktning och service	114 361	32 089
Trädgårdsarbete	44 382	43 406
Snöskottning	56 438	71 283
Summa	454 592	379 246

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2025	2024
Reparationer	97 835	120 769
Försäkringsskador	10 338	321 283
Underhåll	41 500	34 375
Summa	149 673	476 427

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	107 218	91 337
Uppvärmning	1 129 866	1 103 287
Vatten	342 128	222 108
Sophämtning	92 847	100 047
Summa	1 672 059	1 516 779

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	167 496	157 632
Tomträttsavgälder	440 800	441 017
Kabel-TV	60 372	23 421
Bredband	84 277	94 206
Fastighetsskatt	143 002	134 970
Summa	895 947	851 246

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 750	404
Övriga försäljn kostnader	256 253	0
Revisionsarvoden	30 375	27 500
Övriga förvaltningskostnader	123 873	67 671
Ekonomisk förvaltning	116 900	112 696
Summa	529 152	208 272

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	114 600	105 000
Sociala avgifter	34 075	30 866
Summa	148 675	135 866

NOT 10, BYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	81 311 909	81 311 909
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	81 311 909	81 311 909
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 340 389	-9 505 681
Årets avskrivning	-837 622	-834 708
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 178 011	-10 340 389
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	70 133 898	70 971 520
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	46 123 000	46 975 000
Taxeringsvärde mark	68 592 000	87 623 000
Summa	114 715 000	134 598 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 746 907	1 746 907
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 746 907	1 746 907
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-565 613	-459 113
Årets avskrivning	-106 500	-106 500
Utgående ackumulerad avskrivning	-672 113	-565 613
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 074 794	1 181 294

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 820	13 123
Försäkringspremier	56 737	54 032
Kabel-TV	15 141	6 359
Tomträtt	110 200	110 200
Bredband	25 283	34 044
Förvaltning	30 622	29 225
Summa	249 803	246 983

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2027-04-21	2,74 %	2 500 000	2 500 000
Nordea	2027-04-21	2,79 %	4 000 000	4 000 000
Summa			6 500 000	6 500 000
Varav kortfristig del			0	6 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 500 000 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 700	0
El	10 483	8 788
Uppvärmning	149 571	144 577
Utgiftsräntor	36 424	56 427
Vatten	55 935	22 222
Löner	82 739	82 739
Sophantering	16 148	14 266
Sociala avgifter	4 844	4 844
Förutbetalda avgifter/hyror	346 637	332 127
Summa	738 481	665 990

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	35 000 000	35 000 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Sustend AB har fått i uppdrag att projektleda dränering av två huskroppar (Terrängvägen 59-63 och 65-69) samt i samband med det reparera samtliga betongpelare utanför fastigheten. Arbetet bör komma igång i april/maj 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-21.

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

Anna-Carin Haag
Styrelseledamot

Emil Söderberg
Styrelseledamot

Jenny Rosén
Ordförande

Martin Persson
Styrelseledamot

Petra Andersson
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
Joakim Mattsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.04.2026 21:32

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 21.04.2026 21:11

DOCUMENT ID:

Byhy2Hra-e

ENVELOPE ID:

B1213HrpZx-Byhy2Hra-e

DOCUMENT NAME:

Brf Skidtränaren 1, 769624-0253 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

0ae8cfe4bc49cb619abb61068f5c669abf264f4e7fa1b01

1121e798c14c9478fba7c8c22571869a99cf9116f130f71

9e5e90d4487d3889cb008ac1247fbac8f4

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. JENNY MELINDA ROSÉN brfskidtranaren1@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 10:17 22.04.2026 10:14	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.45.211
2. ANNA-CARIN HAAG ancaha@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 10:46 22.04.2026 10:46	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.199.169
3. Emil Söderberg emil.soderb@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 11:15 21.04.2026 22:26	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.193.160
4. MARTIN PERSSON perssonmartin80@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 20:16 22.04.2026 20:15	eID Low	Swedish BankID IP: 46.59.25.172
5. PETRA ANDERSSON amadeuz44@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 08:10 21.04.2026 21:21	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
6. Joakim Mattsson joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	26.04.2026 21:32 26.04.2026 21:25	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.119.87

* 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 Bostadsrättsföreningen Skidtränaren 1

Org.nr 769624-0253

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skidtränaren 1 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Skidtränaren 1:s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skidtränaren 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Mattsson

Kungsbron Borevision AB

Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.04.2026 21:31

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 21.04.2026 21:11

DOCUMENT ID:

By3y2rSp-x

ENVELOPE ID:

Hy3J3SraWe-By3y2rSp-x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Skidtränare
n 1 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

29693ee455fe57e28dec04ac4974a272c4e8044baa1f7a
bf7e3054127b6b569cefab8a2dfb96cd6058562cef314ca
704bb7afdc2b2a9560e544353c68c440256

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Mattsson	Signed	26.04.2026 21:31	eID	Swedish BankID
joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	Authenticated	26.04.2026 21:25	Low	IP: 46.39.119.87

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed