

Årsredovisning 2025

Brf Skärkarlen 6

769618-1150



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skärkarlen 6

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

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 2008-01-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-05-04 och nuvarande stadgar registrerades 2025-11-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningens fastighet Skärkarlen 6 i Stockholms stad, förvärvades 2010-06-22 av den tidigare ägaren Familjebostäder AB.

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten består av två flerbostadshus uppförda 1951. Husets gatuadressen är Holbergsgatan 50-52, Wergelandsgatan 2-14 och Sigrid Undsets gata 30-34.

Fastigheten har värdeår 1951.

Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 6 650 kvm, varav 5 287 kvm utgör lägenhetsyta och 447 kvm lokalyta, där 84 kvm uppgår till garage.

I fastigheten finns 18 garage som hyrs ut till boende i föreningen.

Lägenhetsfördelning

4 st 1 rum och kök med egen ingång och uteplats

9 st 1 rum och kök

22 st 2 rum och kök (varav en lägenhet med egen ingång och uteplats)

22 st 3 rum och kök

23 st 4 rum och kök

Av lägenheterna är 72 upplåtna med bostadsrätt och 8 med hyresrätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontor

Styrelsens sammansättning

Erik Veide	Ordförande
Eric Carl Stefansson Leijonhufvud	Styrelseledamot
Fredrika Ivarsson	Styrelseledamot
Johan Rådal	Styrelseledamot
Li Hammar	Styrelseledamot
Christel Wide	Suppleant
Jan Duracz	Suppleant
Petra Egerö	Suppleant

Valberedning

Alberto Nerja Ramos
Anna Maria Nerja Vestin

Firmateckning

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

Revisorer

Ulf Staffan Anders Zander Auktoriserad revisor Baker Tilly Mapema Aktiebolag

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-27. Antagande av nya stadgar, uppdaterade i enlighet med ny lagstiftning..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2035.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2003-2004** ● Stambyte samt nya elledningar i lägenheterna
- 2011** ● Nytt låssystem till portar
Renovering av tvättstugor
- 2012** ● Upprustning av utemiljön samt dränering av fastigheten
- 2013** ● Mark- och dräneringsarbeten utanför Wergelandsgatan 4
- 2014** ● Nytt sophanteringssystem
Nytt låssystem gemensamma utrymmen
Tätning av entréer. (fönster och portar)
- 2015** ● Ombyggnad av den tidigare föreningslokalen till fyra enrumslägenheter
Lagning och målning av yttertak
Byte till ledbelysning i allmänna utrymmen och garage

- 2015** ● Trefasel dragen till alla lägenheter
Stamspolning i lägenheterna
Fuktkontroll i lägenheternas våtutrymmen
Installation av porttelefon
OVK
- 2016** ● Omläggning av rörstammar till källargången W-gatan 6-14
Renovering av garagen och nytt nyckelsystem till dessa
Fortsatta takreparationer, byte av vindskivor, takpannor och målning
- 2017** ● Skärmtak till marklägenheterna
Ny rördragning och viss asbestsanering
Upprustning av undercentralen: byte styrenhet, expansionskärl och pump
Total översyn av värmesystemet inklusive byte av ventiler och termostater.
- 2018** ● Nytt skyltfönster Bromma Deli
Översyn takluckor
Åtgärder i skyddsrummen efter myndighetsföreläggande
Fortsatta arbeten med värmesystemet
Reparation miljöstugan
- 2019** ● Bredbandavtal med Bahnhof
Energideklaration (giltig till 2029)
Reparation portar SUG 30-34
Skärmtak ingången SUG 30A
Reparationer i hyreslägenheterna
- 2020** ● Renovering källarförråd W-gatan 10-12 samt förstärkning av vägg mot källargång
Brandinspektion med uppföljande skyddsåtgärder och uppmärkning
Igenfyllning av slukhål vid Bromma Deli
W-gatan 12, byte av flera brunnslock
Isolering av vindarna med 50 cm lösull
Åtgärder för att hindra regnvatten från att tränga in i källaren: asfaltering och tätning vid källardörren
Radonmätning i källare och utvalda lägenheter
Ny hängränna på gaveln i SUG 30A
Översyn av tak och byte av takpannor
Kontroll och uppmärkning av gasledning och gasventiler i lägenheter och källare
Sanering och tätning i de källarutrymmena där råttor tagit sig in
- 2022** ● Renovering av samtliga fönster, ytterbågar och byte av innerglas
- 2023** ● Yttre upprustning av miljöstugan, byte av viss ytterpanel
- 2024** ● Installation av ny bokningstavla för tvättstugor
Filmning av liggande stammar, byte av slitna ventiler för värme och dricksvattensystem
Reparation av skador på taket

2024 ● Reparation och ombyggnation av vissa källarförråd pga fuktskador

2025 ● Spolning av stående och liggande stammar
Torkrum har gjorts om till hobbyrum
Rengöring av ventilationssystem

Planerade underhåll

2026 ● Åtgärda putsskador på fasaden

Avtal med leverantörer

Avfallshantering	Remondis
Bredband	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Entrémattor	HR Björkmans Entrémattor AB
Fastighetsel	Ellevio och Fortum Market AB
Fastighetsskötsel	JPS Montage AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Porttelefoner och bricksystem	P Mattsson Larm & Passage System AB
Trappstädning	Keab AB
Tvättstuga	Söderkyl AB
Utemiljö	Svea Park

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningen haft betydande oförutsedda kostnader för reparation av skadade avloppsrör. Rören var sedan tidigare i dåligt skick i den berörda delen av fastigheten, men ytterligare skador uppstod till följd av att föremål som inte hör hemma i avloppssystemet spolats ned. Dessa åtgärder medförde merkostnader om cirka 500 tkr, vilka inte var budgeterade. I övrigt har verksamheten bedrivits med god kostnadskontroll och på det stora hela inom fastställd budget.

I december löpte samtliga föreningens bundna lån ut, vilket innebar att lån om cirka 20 mkr övergick från en genomsnittlig ränta om 0,89 procent till en ränta nära 3 procent. Mot bakgrund av de ökade räntekostnaderna beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med fem procent från och med januari 2026. Styrelsen ser samtidigt över möjligheten att binda åtminstone delar av lånen för att öka förutsägbarheten i ränteutgifterna.

För 2026 har styrelsen antagit en restriktiv budget med begränsade planerade underhållsåtgärder. Budgeten innehåller viss buffert för oförutsedda utgifter, men vid mer omfattande kostnadsökningar kan ytterligare justeringar av årsavgifterna komma att behöva övervägas under året.

Förändringar i avtal

Under året har vi slutit avtal med en ny nyckelfirma. Den nya leverantören är Great Security Sverige AB.

Övriga uppgifter

Ett av föreningens tidigare torkrum har byggts om till ett gemensamt hobby- och fixarrum. Rummet kommer att kunna hyras av medlemmar under kortare perioder för exempelvis enklare snickeri-, målnings- eller andra mindre projekt.

Föreningen har en aktiv trädgårdsgrupp som arbetar för att utveckla våra gemensamma utomhusmiljöer och stärka gemenskapen i föreningen. Gruppen har även övertagit det huvudsakliga planeringsansvaret för föreningens två årliga fixardagar samt arrangemang såsom adventsfika. Trädgårdsgruppen har också initierat ett odlingsprojekt i pallkragar till självkostnadspris. Intresserade medlemmar är välkomna att anmäla sig via Simpleko.

Styrelsen ser mycket positivt på och uppskattar det ökade engagemanget inom föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 93 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 94 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 325 181	5 060 892	4 529 174	4 328 991
Resultat efter fin. poster	-508 126	-521 392	-648 961	-5 058 132
Soliditet (%)	65	65	64	65
Yttre fond	1 102 786	849 432	543 708	713 952
Taxeringsvärde	96 399 000	101 908 000	101 908 000	101 908 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	856	817	713	680
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,0	76,5	74,3	74,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 012	5 099	5 200	5 268
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 160	4 232	4 316	4 372
Sparande / kvm totalyta, kr	92	102	74	105
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	20	20	29
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	212	211	194	173
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	44	31	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	284	274	245	231
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,45	1,55	1,53	1,02
Räntekänslighet (%)	5,85	6,24	7,29	7,75

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

Föreningens resultat för 2025 är en förlust. I resultatet för 2025 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

För att ta höjd inför oförutsedda och ökade kostnader har styrelsen höjt avgifterna med 5 % för året 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	62 013 526	-	-	62 013 526
Upplåtelseavgifter	14 313 444	-	-	14 313 444
Fond, yttre underhåll	849 432	-	253 354	1 102 786
Balanserat resultat	-30 063 621	-521 392	-253 354	-30 838 367
Årets resultat	-521 392	521 392	-508 126	-508 126
Eget kapital	46 591 389	0	-508 126	46 083 263

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-30 838 367
Årets resultat	-508 126
Totalt	-31 346 493

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	289 197
Balanseras i ny räkning	-31 635 690
	-31 346 493

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	5 325 181	5 060 892
Övriga rörelseintäkter	3	39 510	17 639
Summa rörelseintäkter		5 364 691	5 078 531
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 976 190	-3 687 879
Övriga externa kostnader	9	-279 093	-258 392
Personalkostnader	10	-231 821	-225 909
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 037 922	-1 055 931
Summa rörelsekostnader		-5 525 026	-5 228 111
RÖRELSERESULTAT		-160 335	-149 579
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22	9 279
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-347 813	-381 091
Summa finansiella poster		-347 791	-371 812
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-508 126	-521 392
ÅRETS RESULTAT		-508 126	-521 392

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	68 855 206	69 829 690
Markanläggningar	13	38 411	43 475
Maskiner och inventarier	14	192 530	250 904
Summa materiella anläggningstillgångar		69 086 147	70 124 069
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		69 086 147	70 124 069
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		52 982	63 187
Övriga fordringar	15	7 022	11 861
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	204 417	197 105
Summa kortfristiga fordringar		264 421	272 153
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 657 737	1 568 452
Summa kassa och bank		1 657 737	1 568 452
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 922 158	1 840 605
SUMMA TILLGÅNGAR		71 008 305	71 964 674

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		76 326 970	76 326 970
Fond för yttre underhåll		1 102 786	849 432
Summa bundet eget kapital		77 429 756	77 176 402
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-30 838 367	-30 063 621
Årets resultat		-508 126	-521 392
Summa fritt eget kapital		-31 346 493	-30 585 013
SUMMA EGET KAPITAL		46 083 263	46 591 389
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	23 854 075	24 268 183
Leverantörsskulder		220 696	316 308
Skatteskulder		15 768	19 377
Övriga kortfristiga skulder		14 715	13 279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	819 788	756 138
Summa kortfristiga skulder		24 925 042	25 373 285
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 008 305	71 964 674

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-160 335	-149 579
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 037 922	1 055 931
	877 587	906 352
Erhållen ränta	22	9 279
Erlagd ränta	-306 912	-382 601
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	570 697	533 029
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	7 732	54 865
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-75 037	-98 130
Kassaflöde från den löpande verksamheten	503 393	489 765
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-414 108	-480 050
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-414 108	-480 050
ÅRETS KASSAFLÖDE	89 285	9 715
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 568 452	1 558 738
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 657 737	1 568 452

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skärkarlen 6 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	1,00 - 5,00 %
Markanläggningar	5,00 %
Installationer	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 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	3 967 364	3 778 332
Hysesintäkter, bostäder	739 383	689 061
Hysesintäkter, lokaler	311 315	287 712
Hysesintäkter, p-platser	178 600	177 600
Bredband	106 500	106 500
Värme	7 980	7 980
Övriga intäkter	14 039	13 707
Summa	5 325 181	5 060 892

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	17 910	17 639
Erhållna bidrag	21 600	0
Summa	39 510	17 639

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	50 716	59 164
Besiktning och service	50 958	57 151
Städning	112 556	168 150
Snöskottning och yttre skötsel	219 003	130 241
Snöskottning	0	119 445
Summa	433 233	534 151

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer lägenhet	40 212	138 126
Reparationer tvättstuga	43 551	56 390
Reparationer	211 781	459 607
Reparationer vatten	695 951	2 028
Summa	991 495	656 151

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	0	52 370
Summa	0	52 370

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	129 717	113 169
Uppvärmning	1 216 478	1 207 178
Vatten	282 504	251 288
Sophämtning	172 538	148 307
Summa	1 801 237	1 719 942

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	78 784	73 548
Tomträttsavgälder	325 300	318 300
Kabel-TV	141 640	141 344
Bredband	32 591	32 592
Fastighetsskatt	171 910	159 480
Summa	750 225	725 264

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	10 922	13 807
Övriga förvaltningskostnader	62 397	48 730
Juridiska kostnader	17 394	15 000
Revisionsarvoden	31 820	29 924
Ekonomisk förvaltning	156 560	150 931
Summa	279 093	258 392

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	176 400	171 901
Sociala avgifter	55 421	54 008
Summa	231 821	225 909

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	347 813	380 934
Övriga räntekostnader	0	157
Summa	347 813	381 091

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	83 308 905	83 308 905
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	83 308 905	83 308 905
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 479 215	-12 504 731
Årets avskrivning	-974 484	-974 484
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 453 699	-13 479 215
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	68 855 206	69 829 690
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	64 442 000	64 038 000
Taxeringsvärde mark	31 957 000	37 870 000
Summa	96 399 000	101 908 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	101 316	101 316
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	101 316	101 316
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-57 841	-52 777
Årets avskrivning	-5 064	-5 064
Utgående ackumulerad avskrivning	-62 905	-57 841
Utgående restvärde enligt plan	38 411	43 475

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerat anskaffningsvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående	1 489 922	1 489 922

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde

	1 489 922	1 489 922
--	------------------	------------------

Ackumulerad avskrivning

Ingående	-1 239 018	-1 162 635
----------	------------	------------

Årets avskrivning	-58 374	-76 383
-------------------	---------	---------

Utgående ackumulerad avskrivning

	-1 297 392	-1 239 018
--	-------------------	-------------------

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

	192 530	250 904
--	----------------	----------------

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 022	11 861

Summa

	7 022	11 861
--	--------------	---------------

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 318	10 348

Försäkringspremier	33 416	32 003
--------------------	--------	--------

Kabel-TV	26 435	26 377
----------	--------	--------

Tomträtt	81 325	81 325
----------	--------	--------

Bredband	7 912	7 912
----------	-------	-------

Förvaltning	41 011	39 140
-------------	--------	--------

Summa

	204 417	197 105
--	----------------	----------------

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÅNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2025-11-30	2,77 %	6 643 534	6 643 534
SBAB	2025-11-30	2,77 %	8 278 061	8 337 132
SBAB	2025-11-30	2,82 %	4 920 986	4 973 364
SBAB	2026-04-08	2,75 %	824 489	829 816
SBAB	2026-09-21	2,89 %	675 000	775 000
SBAB	2026-03-09	2,85 %	562 000	586 000
SBAB	2026-05-04	3,09 %	1 950 005	2 123 337
Summa			23 854 075	24 268 183
Varav kortfristig del			23 854 075	24 268 183

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 761 735 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 760	44 531
Städning	9 418	9 188
El	11 825	12 143
Uppvärmning	166 708	159 217
Utgiftsräntor	58 114	17 213
Vatten	47 191	41 909
Löner	24 084	24 084
Uppl kostn renhållningsavg	18 791	16 336
Sociala avgifter	7 567	7 567
Förutbetalda avgifter/hyror	444 330	423 950
Summa	819 788	756 138

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	30 700 000	30 700 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-26.

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

Eric Carl Stefansson Leijonhufvud
Styrelseledamot

Erik Veide
Ordförande

Fredrika Ivarsson
Styrelseledamot

Johan Rådal
Styrelseledamot

Li Hammar
Styrelseledamot

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

Baker Tilly Mapema Aktiebolag
Ulf Staffan Anders Zander
Auktoriserad revisor

Baker Tilly Mapema Aktiebolag
Ulf Staffan Anders Zander
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.03.2026 15:38

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 26.03.2026 15:01

DOCUMENT ID:

r1gv33foWe

ENVELOPE ID:

BJkDn2fsZe-r1gv33foWe

DOCUMENT NAME:

Brf Skärkarlen 6, 769618-1150 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

9bc80431529ddae71b76090490119dfa30ca932615f709
bfca7f73bcc7d7c5900051474782c83fb969da2e8e83d2
74c7030f8897b0caaf9bb9e0d0ad68773fc0

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. Eric Carl Stefansson Leijonhufvud eric.leijonhufvud98@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 15:09 26.03.2026 15:07	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.108.175
2. Li Hammar li.hammar@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 15:15 26.03.2026 15:13	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.165.145
3. ANNA FREDRIKA IVARSSON fredrikaivarson@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 15:23 26.03.2026 15:23	eID Low	Swedish BankID IP: 185.153.214.43
4. ERIK HANS LINDER VEIDE erik.veide@einarmattsso.n.se	 Signed Authenticated	26.03.2026 15:32 26.03.2026 15:32	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.226.220
5. JOHAN RÅDAL johan.radal@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 15:36 26.03.2026 15:25	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.226.155
6. Staffan Zander staffan.zander@bakertilly.se	 Signed Authenticated	26.03.2026 15:38 26.03.2026 15:36	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.240.114

* 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 Skärkarlen 6

Org.nr 769618-1150

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Skärkarlen 6 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.

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Skärkarlen 6 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

Nacka Strand

Staffan Zander
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.03.2026 15:41

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 26.03.2026 15:01

DOCUMENT ID:

BJJP22Gobl

ENVELOPE ID:

HJC82nzsWI-BJJP22Gobl

DOCUMENT NAME:

RB Skärkarlen.pdf

3 pages

SHA-512:

ec3455560b73c4ffa8ddb20ad5ba22f56526749a13ed31
0d9b169f5c4290bc75cc524c8a7fc9f3a6dbf7260d9c0e3
a410add60df3e4ccd72e6dd16d4327869b4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Staffan Zander	Signed	26.03.2026 15:41	eID	Swedish BankID
staffan.zander@bakertilly.se	Authenticated	26.03.2026 15:40	Low	IP: 20.91.240.114

* 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