



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skutvikshagen

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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta lägenhetsförråd samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Vaxholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-02-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-04-18 och nuvarande stadgar registrerades 2017-04-05 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
Riggen 1	2015	Vaxholm
Vaxön 1:100	2016	Vaxholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016-2018 och består av 7 flerbostadshus.

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 101 bostadsrätter om totalt 8 225 kvm. Byggnadernas totalyta är 8 313 kvm.

Styrelsens sammansättning

Peter Sahlin	Ordförande
Claes Dahlborn	Ledamot
Jessica Riddersholm	Ledamot
Mikael Henricsson	Ledamot
Tore Bertil Nilsson	Ledamot
Monica Svensson	Suppleant
Roland Bertil Langebäck	Suppleant

Valberedning

Pia Krantz och Eva Pinjeburg

Firmateckning

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

Revisorer

Andreas Holman Revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	REDAB
Snöröjning och halkbekämpning	TIA
Trädgårdsskötsel	Craftec

Vi har även under 2025 sett över de avtal som ligger till grund för samarbetet med externa aktörer. Det gäller bl a skötsel av de ytor som är planteringar, gräsmattor och parkeringsytor samt snöröjning. Under flera år har Craftec haft ansvar för de "sommarelaterade" delarna och T.I.A för snöröjningen (Trädgård och Idrottsanläggningsservice AB).

För att kunna optimera arbetet, och även kunna få ned arvodet, så har vi valt att anlita T.I.A och ge dem ansvar för helheten. Detta resulterade i att arvodet i sin helhet kunde sänkas.

Övrig verksamhetsinformation

Under året har vi bytt försäkringsbolag till Trygg-Hansa (tidigare Folksam).

Vid den årliga hissbesiktningen underkändes två hissar och belades med nyttjandeförbud tills felen avhjälpes. Under året aviserades att 2- och 3G-näten skulle avvecklas vilket medförde en obudgeterad kostnad på ca 45 TSEK för nödvändig uppgradering av hissarnas nödtelefoner.

Vid den återkommande OVK-besiktningen uppdagades en del brister som kommer åtgärdas under 2026.

Under året har föreningen, på mångas begäran, låtit installera en hjärtstartare som också anmälts till hjärtstartarregistret.

2025 var första året för utvärdering av ekonomin i solpanelsinstallationen. Panelerna har producerat 139 MWh och av dessa har vi förbrukat 91 MWh vilket gett ett netto på 60 TSEK rensat från räntor, amorteringar och avskrivning övriga 48 MWh har sålts till vår elleverantör för sammanlagt 49 TSEK, totalt alltså 109 TSEK.

Fasadelementet som lossnat i B-huset åtgärdades under året av Småas underentreprenör inom garantiåtagandet.

Städdagar genomfördes under våren och hösten. Stor uppslutning av föreningens medlemmar med bra genomförda uppgifter. Efter utfört arbete bjöds det på korvgrillning och dryck, vilket var mycket uppskattat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Efter höjning av månadsavgifterna med 10 % från 1 januari 2025 hade vi en budget i balans.

Dock startade året med flera oförutsedda och kostsamma reparationer, samtidigt som värmekostnaderna är som högst i januari till mars. Kontakt togs med banken i mars för att ansöka om amorteringsfrihet på bolånen. Efter redovisning av ny budget med en höjning av månadsavgifterna på 4 % beviljades vi amorteringsfritt resten av verksamhetsåret.

Samtidigt arbetade vi, enligt årsstämmobeslut, med införandet av individuell mätning och debitering (IMD) av kall- och varmvatten med måtvärden från 1 juli. Detta genomfördes 1 september, då avgifterna sänktes med 13,5 %, vilket motsvarar beräknad kostnad för individuellt vatten. Föreningens totala förbrukning av vatten har minskat efter detta med 15-20%.

1 december hade vi villkorsändring på ett av våra bolån på 20 miljoner. Vi hade en ränta på 0,92 % och band om detta lån på 4 år till 2,66 %, vilket ökar vår räntekostnad med 348 tkr. Detta påverkar budgeten för 2026.

I slutet av året hade vi en budget i balans och förstärkt likviditet.

Vi har beslutat börja med årsredovisning enligt Skatteverkets blankett K3 redan i bokslutet för 2025 trots att lagkravet träder i kraft 2026. Detta medför en mer transparent redovisning och hänsyn tas till de olika byggnadsdelarnas beräknade underhållsbehov men gör också att avskrivningarna ökar. Vår underhållsplan sträcker sig, som en följd av införandet av K3, nu 50 år framåt.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%, 2025-05-01 med 4% och 2025-09-01 med -14%.

Förändringar i avtal

Vi har tecknat avtal för fastighetsskötsel med Roslagens Energi- och Driftteknik AB (REDAB) som är etablerade på Vaxön. Vi har även under 2025 sett över de avtal som ligger till grund för samarbetet med externa aktörer. Det gäller bl a skötsel av de ytor som är planteringar, gräsmattor och parkeringsytor samt snöröjning. Under flera år har Craftech haft ansvar för de "sommarelaterade" delarna och T.I.A för snöröjningen (Trädgård och Idrottsanläggningservice AB).

För att kunna optimera arbetet, och även kunna få ned arvodet, så har vi valt att anlita T.I.A och ge dem ansvar för helheten. Detta resulterade i att arvodet i sin helhet kunde sänkas.

Övriga uppgifter

Vid den årliga hissbesiktningen underkändes två hissar och belades med nyttjandeförbud tills felen avhjälpes. Under året aviserades att 2- och 3G-näten skulle avvecklas vilket medförde en obudgeterad kostnad på ca 45 TSEK för nödvändig uppgradering av hissarnas nödtelefoner.

Vid den återkommande OVK-besiktningen uppdagades en del brister som kommer åtgärdas under 2026.

Under året har föreningen, på mångas begäran, låtit installera en hjärtstartare som också anmälts till hjärtstartarregistret.

År 2025 var första helåret för utvärdering av ekonomin i solpanelsinstallationen. Panelerna har producerat 139 MWh och av dessa har vi förbrukat 91 MWh vilket gett ett netto på 60 TSEK rensat från räntor, amorteringar och avskrivning. Övriga 48 MWh har sålts till vår elleverantör för sammanlagt 49 TSEK, totalt alltså 109 TSEK.

Fasadelementet som lossnat i B-huset åtgärdades under året av Småas underentreprenör inom garantiåtagandet.

Städdagar genomfördes under våren och hösten. Stor uppslutning av föreningens medlemmar med bra genomförda uppgifter. Efter utfört arbete bjöds det på korvgrillning och dryck, vilket var mycket uppskattat.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 157 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 751 833	6 743 374	6 640 144	6 624 737
Resultat efter fin. poster	-4 388 719	-3 733 857	-3 682 896	-2 307 938
Soliditet (%)	82	82	82	82
Yttre fond	1 091 755	1 184 992	1 715 210	1 431 960
Taxeringsvärde	289 326 000	306 331 000	306 331 000	306 331 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	852	744	747	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,4	90,7	87,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 935	9 951	10 044	9 727
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 829	9 846	9 938	9 624
Sparande / kvm totalyta, kr	91	8	118	170
Elkostnad / kvm totalyta, kr	92	102	84	68
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	126	148	102	94
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	110	105	85	82
Energikostnad / kvm totalyta, kr	328	355	271	244
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,34	2,13	1,93	-
Räntekänslighet (%)	11,66	13,38	13,45	-

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 el och vatten (totalt 825 260 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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 på ökad avskrivning till följd av byte av regelverk till K3.

Kassaflödet är positivt.

Föreningen har under året höjt årsavgiften och en höjning med 4 % är inräknad även i budget 2026. Individuell mätning och debitering (IMD) av kall- och varmvatten infördes med mätvärden fr o m 1 juli 2025.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	246 750 000	-	-	246 750 000
Upplåtelseavgifter	143 150 000	-	-	143 150 000
Fond, yttre underhåll	1 184 992	-115 836	389 479	1 458 635
Balanserat resultat	-12 064 676	-3 618 021	-389 479	-16 072 175
Årets resultat	-3 733 857	3 733 857	-4 388 719	-4 388 719
Eget kapital	375 286 460	0	-4 388 719	370 897 741

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 682 697
Årets resultat	-4 388 719
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-389 479
Totalt	-20 460 894

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	151 162
Balanseras i ny räkning	-20 309 732

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	7 751 832	6 743 374
Övriga rörelseintäkter	3	4 968	1 750
Summa rörelseintäkter		7 756 800	6 745 124
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 813 963	-4 730 370
Övriga externa kostnader	9	-293 861	-315 123
Personalkostnader	10	-133 957	-133 238
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 990 116	-3 598 500
Summa rörelsekostnader		-10 231 897	-8 777 231
RÖRELSERESULTAT		-2 475 097	-2 032 107
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		551	52 521
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 912 122	-1 754 270
Summa finansiella poster		-1 911 571	-1 701 749
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 386 668	-3 733 857
Skatt		-2 051	0
ÅRETS RESULTAT		-4 388 719	-3 733 857

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	452 429 592	457 419 708
Summa materiella anläggningstillgångar		452 429 592	457 419 708
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		452 429 592	457 419 708
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 713	17 046
Övriga fordringar	13	-12 763	37 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	461 613	284 347
Summa kortfristiga fordringar		455 564	339 218
Kassa och bank			
Kassa och bank		915 335	644 758
Summa kassa och bank		915 335	644 758
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 370 898	983 975
SUMMA TILLGÅNGAR		453 800 491	458 403 684

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		389 900 000	389 900 000
Fond för yttre underhåll		1 458 635	1 184 992
Summa bundet eget kapital		391 358 635	391 084 992
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-16 072 175	-12 064 676
Årets resultat		-4 388 719	-3 733 857
Summa ansamlad förlust		-20 460 894	-15 798 532
SUMMA EGET KAPITAL		370 897 741	375 286 460
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	62 787 500	59 975 708
Summa långfristiga skulder		62 787 500	59 975 708
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	18 924 908	21 870 800
Leverantörsskulder		217 497	310 912
Skatteskulder		8 621	6 620
Övriga kortfristiga skulder		13 599	-5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	950 624	953 189
Summa kortfristiga skulder		20 115 249	23 141 516
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		453 800 491	458 403 684

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 475 097	-2 032 107
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 990 116	3 598 500
	2 515 019	1 566 393
Erhållen ränta	551	52 521
Erlagd ränta	-1 980 953	-1 648 436
Betald inkomstskatt	-2 051	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	532 566	-29 523
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-116 346	-281 983
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-11 543	481 943
Kassaflöde från den löpande verksamheten	404 677	170 438
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-2 030 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 030 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	38 243
Amortering av lån	-134 100	-803 043
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-134 100	-764 800
ÅRETS KASSAFLÖDE	270 577	-2 624 362
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	644 758	3 269 120
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	915 335	644 758

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skutvikshagen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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, el, 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	4,00 - 10,00 %
Stomme och grund	0,83 %
Yttertak	1,71 %
Fasader	1,04 %
Balkonger	2,69 %
Fönster	2,35 %
Stamledningar VA	2,24 %
Stamledningar Värme	1,34 %
Styr & övervakning	4,70 %
Ventilation	4,27 %
El	2,19 %
Hissar	3,13 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	5 905 396	5 478 900
Hysesintäkter p-plats	410 704	369 140
Hysesintäkter förråd	47 025	43 200
Bredband	279 972	279 972
Hyses-/avgiftsbortfall övr objekt	0	400
Kallvatten, moms	164 836	0
Varmvatten, moms	154 897	0
El	48 970	33 520
El, moms	499 589	380 844
Fast tillägg elbilsaddning	1 950	1 350
Elintäkter rörliga	17	0
Elintäkter laddstolpe moms	138 400	92 235
Intäkter solel, moms	8 563	50
Nycklar/lås vidarefakturerings	2 800	0
Övernattnings-/gästlägenhet	63 360	37 300
Fakturerade kostnader	400	0
Pantsättningsavgift	9 408	10 647
Överlåtelseavgift	8 746	15 523
Administrativ avgift	588	294
Vidarefakturerade kostnader	6 215	0
Öres- och kronutjämnings	-4	-1
Summa	7 751 832	6 743 374

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	4 968	1 750
Summa	4 968	1 750

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	131 646	145 274
Fastighetsskötsel utöver avtal	653	4 115
Fastighetsskötsel gård enl avtal	92 326	102 261
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	50 677	43 043
Städning enligt avtal	168 496	158 968
Sotning	5 139	0
Besiktningar	17 322	94 872
Hissbesiktning	18 740	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	67 938	0
Brandskydd	32 476	17 672
Myndighetstillsyn	5 200	0
Gårdkostnader	1 313	0
Gemensamma utrymmen	0	16 748
Sophantering	34 616	11 138
Snöröjning/sandning	83 063	158 085
Serviceavtal	131 730	112 722
Serviceavtal, hissar	3 663	0
Mattvätt/Hyrmattor	27 767	26 604
Förbrukningsmaterial	9 458	25 324
Summa	882 221	916 827

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 848	0
Tvättstuga	26 643	3 914
Sophantering/återvinning	63	0
Dörrar och lås/porttele	15 964	38 346
VVS	15 146	16 827
Värmeanläggning/undercentral	17 414	0
Ventilation	27 645	1 475
Elinstallationer	44 645	44 442
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	3 189
Hissar	92 297	86 268
Tak	5 883	11 488
Fönster	5 971	0
Balkonger/altaner	3 890	20 924
Mark/gård/utemiljö	14 178	14 094
Vattenskada	15 653	0
Skador/klotter/skadegörelse	39 844	0
Summa	328 084	240 967

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	999	0
Soppantering/återvinning	0	22 353
Dörrar och lås	36 290	0
Värmeanläggning	25 518	0
Elinstallationer	22 468	0
Hiss	47 024	0
Fasader	18 863	66 875
Balkonger/altaner	0	26 608
Summa	151 162	115 836

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	763 789	850 848
Uppvärmning	1 047 204	1 232 089
Vatten	914 868	872 091
Sophämtning/renhållning	264 301	246 895
Grovsopor	775	760
Summa	2 990 937	3 202 683

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	164 283	28 024
Kabel-TV	87 492	28 745
Bredband	206 524	193 979
Fastighetsskatt	3 260	3 310
Summa	461 559	254 058

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 213	2 214
Tele- och datakommunikation	7 530	3 016
Juridiska åtgärder	8 750	0
Inkassokostnader	1 563	1 034
Revisionsarvoden extern revisor	62 500	29 375
Styrelseomkostnader	7 097	4 156
Fritids och trivselkostnader	329	4 213
Föreningskostnader	34 704	43 532
Förvaltningsarvode enl avtal	112 590	108 016
Överlåtelsekostnad	8 232	22 066
Pantsättningskostnad	14 112	12 040
Korttidsinventarier	0	6 690
Administration	8 838	6 339
Konsultkostnader	17 524	72 432
Bostadsrätterna Sverige	7 880	0
Summa	293 861	315 123

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	114 597
Arbetsgivaravgifter	16 357	18 641
Summa	133 957	133 238

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 912 021	1 748 603
Dröjsmålsränta	40	5 606
Kostnadsränta skatter och avgifter	61	61
Summa	1 912 122	1 754 270

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	478 995 000	476 965 000
Årets inköp	0	2 030 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	478 995 000	478 995 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-21 575 292	-17 976 792
Årets avskrivning	-4 990 116	-3 598 500
Utgående ackumulerad avskrivning	-26 565 408	-21 575 292
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	452 429 592	457 419 708
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>117 700 000</i>	<i>117 700 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	224 326 000	230 331 000
Taxeringsvärde mark	65 000 000	76 000 000
Summa	289 326 000	306 331 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	47 995	47 505
Momsavräkning	-61 364	-9 681
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	606	0
Transaktionskonto	915 335	643 958
Summa	902 572	681 782

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	60 867	36 832
Förutbet försäkr premier	120 814	140 121
Förutbet kabel-TV	14 372	14 372
Förutbet bredband	34 630	34 630
Upplupna intäkter	230 930	58 392
Summa	461 613	284 347

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-12-01	1,84 %	17 741 708	17 855 908
Handelsbanken	2028-12-01	2,63 %	21 000 000	21 000 000
Handelsbanken	2029-12-01	2,66 %	20 000 000	20 000 000
Handelsbanken	2030-09-30	3,90 %	19 775 000	19 775 000
Handelsbanken	2026-03-03	2,90 %	1 183 200	1 185 600
Stadshypotek	2033-12-01	4,07 %	2 012 500	2 030 000
Summa			81 712 408	81 846 508
Varav kortfristig del			18 924 908	21 870 800

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 78 403 205 kronor.

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	295	262
Uppl kostn el	99 011	104 230
Uppl kostnad Värme	158 412	155 931
Uppl kostn räntor	52 255	121 086
Uppl kostn vatten	13 327	0
Förutbet hyror/avgifter	596 074	571 680
Beräkn arvode revision	31 250	0
Summa	950 624	953 189

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	87 700 000	87 100 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-01.

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

Vaxholm

Claes Dahlborn
Ledamot

Jessica Riddersholm
Ledamot

Mikael Henricsson
Ledamot

Peter Sahlin
Ordförande

Tore Bertil Nilsson
Ledamot

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

Kungsbron Borevision AB
Andreas Holman
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 17:09

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 01.04.2026 16:34

DOCUMENT ID:

BJNx6s5oWl

ENVELOPE ID:

rymg6i9jbl-BJNx6s5oWl

DOCUMENT NAME:

Brf Skutvikshagen, 769629-5372 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

d8934e9a770ace5d7f8e93aa9aa579e9cd87f2ce32d9cb7f24ca088a05bcbf23219db32c32a92e69c961f88bf65b6e4a210935360c387f4abce03030698c299e

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. LENA JESSICA RIDDERSH OLM jessica.riddersholm@hotmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 16:46 01.04.2026 16:44	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.12.98
2. Tore Bertil Nilsson tore48@telia.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 10:11 02.04.2026 09:57	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.12.125
3. Björn Peter Sahlin peter.b.sahlin@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 10:13 02.04.2026 08:32	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.176.155
4. HANS GÖRAN MIKAEL HE NRICSSON michael@trece.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 10:22 10.04.2026 10:07	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.70.42
5. CLAES OVE DAHLBORN claesdahlborn@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 13:24 10.04.2026 12:46	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.26.98
6. Andreas Mats Jacob Hol man andreas.holman@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 17:09 10.04.2026 17:09	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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 Skutvikshagen

Org.nr 769629-5372

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Skutvikshagens 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Holman

Kungsbron Borevision AB

Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.04.2026 17:09

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 01.04.2026 16:34

DOCUMENT ID:

HJmxTs9sZg

ENVELOPE ID:

H1eQgpsqjbx-HJmxTs9sZg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Skutvikshagen 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

1eff09c849ce7e7cf805969b62578f9f873766bd6ee48c6783b62de5aadbe13f8cad1943c30b194e0342a8980ffee92455880d0bc39624bab05f4a6621ceab59

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Andreas Mats Jacob Holman	Signed	10.04.2026 17:09	eID	Swedish BankID
andreas.holman@kungsbronborevision.se	Authenticated	10.04.2026 17:08	Low	IP: 213.88.193.73

* 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