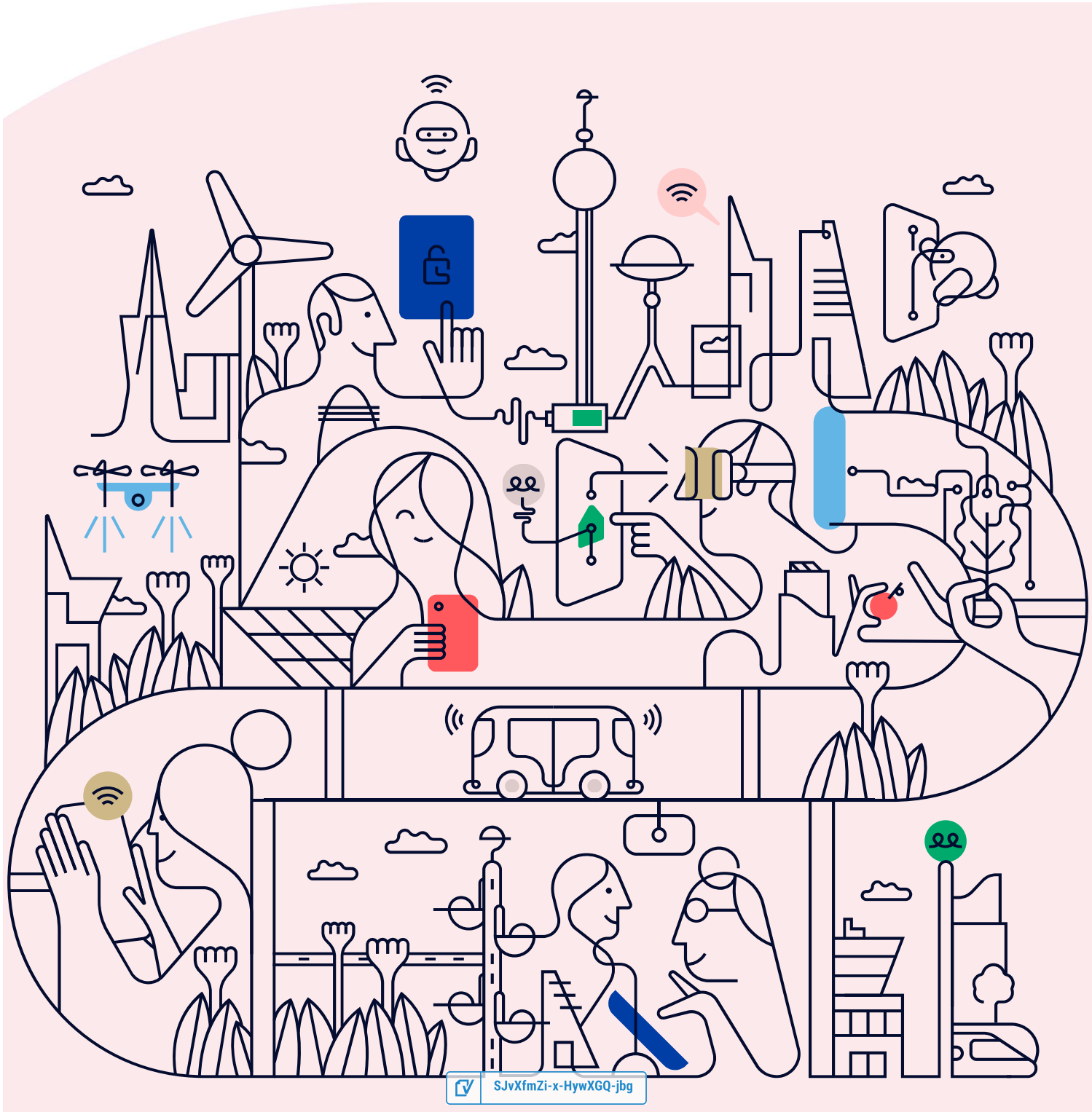
2025

Årsredovisning

Brf Skatboet



SJvXfmZi-x-HywXGQ-jbg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Skatboet

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. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 19**

SJvXfmZi-x-HywXGQ-jbg

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-04-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-08-10 och nuvarande stadgar registrerades 2022-07-26 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
KÅLLTORP 124:1	1986	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arctic Protector (If Skadeförsäkring)

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1948.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 471 kvm och 1 lokal om 113 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 584 kvm.

Styrelsens sammansättning

Maria Österman	Ordförande
Victoria Eliasson	Kassör
Stefan Asserhäll	Ledamot
Lars Eriksson	Ledamot

Valberedning

Morten Berntsen
Jonas Saxenberg

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Revisorsringen Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2040.

Utförda historiska underhåll

2015
- Relining av avloppsrör - Relining av gamla avloppsrör angränsande till lokalen för att förhindra att ohyra tar sig in genom trasiga rör.
- Upprustning av lokal - Upprustning av lokal i samband med inflytt av ny hyresgäst.

2016
- Översyn av tak - Översyn av tak och reparation av trasiga takpannor. Takluckor sattes igen med plåt för att förhindra läckage.

2017
- Byte av termostater - Byte av samtliga termostater samt installation av rumsgivare. Energieffektivisering.
- Upprustning lokal - Renovering badrum och duschrum

2019
- Upprustning av takfot och hängrännor - Renoveringsbehov
- Upprustning av kök i lokal - Renoveringsbehov

2020
- Dränering gräsmatta
- Installation av bergvärme - Investering inför framtiden för att få en ekonomisk fördelaktig, miljövänlig och energisäker uppvärmning.
- OVK utförd

2021
- Installation av ventilationsaggregat i hyreslokal - Efter krav i utförd OVK 2020, ny OVK 2021
- Halkremsor i trappa till källare och upp till första plan

2022-2023
- Mark och avlopp - Projekt, se specifikation under Händelser under verksamhetsåret/ årsredovisning 2022

2023
- Byte av vindens belysning till LED
- Översyn och underhåll av fönster i källarplan på balkongsida
- Färdigställande av punkter i markprojektet: Baksida garagevägg, översta delen av asfaltstytan omgjord, åtgärd av avloppstam i skyddsrum D, brunn i tvättstuga åtgärdad, grässådd.

2024
- Display för bergvärmen byttes ut (garanti). ENWELL
- Underhållsspolning köksstammar, stick och bottenplatta. Göteborgs Spolservice AB
- Takavattning p g a läckage från stuprörstrattar/takrännor. FORMPO
- Uppgradering av fibernät. Göteborg Energi AB
- OVK i hyreslokal p g a ventilationsaggregat. MMK Ventilations Service AB
- Rensning frånluftskanaler i kök och badrum. Göteborgs Sotningsdistrikt AB

SJvXfmZi-x-HywXGQ-jbg

2025
- Rensning av brunnar utomhus. Hällesåker Slamsugning AB
- Byte av alla brandvarnare. Styrelsen
- Målning av källarfönster vid trapphus. Styrelsen

Planerade underhåll

2026
- Översyn köksstammar
- OVK - Obligatorisk ventilationskontroll
- Ny underhållsplan
- Målning fönsterbleck vid trapphus
- Eventuellt byte av belysning i källare
- Eventuell åtgärd av fasad på garage
- Eventuellt byte av avstängningsventiler vatten

2026-2028
- MCF genomför genomgång av skyddsrum

Avtal med leverantörer

Bredband	Telenor
Digital TV	Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC
EL	Energi2 Elhandel AB
Snö-/halkbekämpning/gräsklipp	LPE Sverige AB
Städning trapphus	Boleva

Övrig verksamhetsinformation

Utöver de ärenden och åtgärder som redovisas i denna årsredovisning hanterar styrelsen löpande ett stort antal frågor som rör föreningens drift, ekonomi, juridik och långsiktiga planering. Många av dessa ärenden innebär utredningar, offertinhämtning, dialoger med leverantörer, myndigheter, uppföljning av avtal och entreprenadarbeten. Arbetet omfattar även fortlöpande tillsyn av fastigheten, boendefrågor, myndighetskrav, underhållsplanering och ekonomiska analyser för att säkerställa föreningens stabilitet på både kort och lång sikt, varför inte alla aktiviteter framgår i detalj i denna årsredovisning.

SJvXfmZi-x-HywXGQ-jbg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förändringar av föreningens lån hos Handelsbanken:

Lån på 3 475 000 kr har bundits till fast ränta på 2,51 % med bindningstid t o m 260630.

Lån på 4 435 557 kr har bundits till fast ränta på 2,32 % med bindningstid t o m 260930.

Lån på 746 362 kr har lagts om från fast till rörlig ränta på 2,57 %. Ändringen trädde i kraft 251230. Syftet med omläggningen är att förbereda föreningen för amortering i samband med en möjlig försäljning av hyreslokalen.

(Lån på 2 500 000 kr har haft fast ränta på 2,59 % under hela året och med bindningstid t o m 261030.)

Avgifter:

Ingen förändring av årsavgifterna har beslutats för år 2025.

Intäkter och hyresförhållanden:

En ny intäkt om 6000 kr per år har tillkommit avseende nyttjanderättsavtal och servitut. Beloppet indexeras årligen.

Uthyrningen av skyddsrumsförråd i trapphus D har upphört, vilket medför en förlorad intäkt på 6000 kr per år.

Hyresgäst Unfold Your Mat har sagt upp sitt hyreskontrakt p g a bristande kundunderlag för att kunna fortsätta sin verksamhet. Avtalet upphör den 31 mars 2026 och innebär ett bortfall av hyresintäkt på 9430 kr/månad.

Förändringar i avtal

Nyttjanderättsavtal och servitut har tecknats med grannfastigheten på Olbersgatan 10, vilket ger dem rätt att använda föreningens väg för in- och utfart till sina parkeringsplatser.

Avtal för parkeringsplatser, garage och skyddsrum har upprättats giltiga från 1 januari 2025.

Uppdaterat avtal med med vår ekonomiska förvaltare SBC, vilket innebär sänkning av avgift från 1 januari 2026.

Elavtal har bytts från Vattenfall AB till 1-årigt med Energi2 Elhandel AB.

Försäkringsavtal har bytts från Länsförsäkringar till IF Skadeförsäkring.

Övriga uppgifter

Reparation av elskåpslås i trapphus har utförts av styrelsen.

Borttagning av döda träd vid slänten intill parkeringsplatserna har genomförts.

Ansvarig för brandskydd och el-föreskrifter har utsetts inom styrelsen.

Årlig service av bergvärmeanläggningen har utförts av Comfort Teknik AB.

Styrelsen har hanterat ärende avseende ombyggnad i lägenhet nr 12.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 37 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 3 överlåtelser.

SJvXfmZi-x-HywXGQ-jbg

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 664 766	1 664 183	1 620 448	1 330 046
Resultat efter fin. poster	218 886	81 949	-1 533 782	-4 965 469
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	174 353	110 805	110 805	217 599
Taxeringsvärde	34 740 000	36 935 000	36 935 000	36 935 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	943	943	915	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,2	83,2	81,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 585	7 661	7 737	8 136
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 044	7 110	7 185	7 555
Sparande / kvm totalyta, kr	299	254	143	28
Elkostnad / kvm totalyta, kr	99	104	81	76
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	44	39	38	40
Energikostnad / kvm totalyta, kr	143	143	119	116
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,03	4,55	4,23	-
Räntekänslighet (%)	8,04	8,12	8,46	-

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.

SJvXfmZi-x-HywXGQ-jbg

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	5 657 162	-	-	5 657 162
Fond, yttre underhåll	110 805	-40 672	104 220	174 353
Balanserat resultat	-12 307 152	122 621	-104 220	-12 288 751
Årets resultat	81 949	-81 949	218 886	218 886
Eget kapital	**-6 457 236**	**0**	**218 886**	**-6 238 350**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 184 531
Årets resultat	218 886
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-104 220
Totalt	**-12 069 865**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-12 069 865**

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

SJvXfmZi-x-HywXGQ-jbg

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 664 766	1 664 183
Övriga rörelseintäkter	3	3 998	4 406
Summa rörelseintäkter		**1 668 764**	**1 668 589**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-715 334	-677 431
Övriga externa kostnader	9	-100 597	-77 398
Personalkostnader	10	-46 362	-45 180
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-255 164	-280 254
Summa rörelsekostnader		**-1 117 457**	**-1 080 264**
RÖRELSERESULTAT		**551 307**	**588 325**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 437	8 505
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-337 857	-514 881
Summa finansiella poster		**-332 420**	**-506 376**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**218 886**	**81 949**
ÅRETS RESULTAT		**218 886**	**81 949**

SJvXfmZi-x-HywXGQ-jbg

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	4 018 885	4 274 048
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**4 018 885**	**4 274 048**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	1 700	1 700
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 700**	**1 700**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**4 020 585**	**4 275 748**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 419	0
Övriga fordringar	15	1 154 833	806 725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	83 483	92 957
Summa kortfristiga fordringar		**1 243 735**	**899 682**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 243 735**	**899 682**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 264 319**	**5 175 430**

SJvXfmZi-x-HywXGQ-jbg

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 657 162	5 657 162
Fond för yttre underhåll		174 353	110 805
Summa bundet eget kapital		**5 831 515**	**5 767 967**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 288 751	-12 307 152
Årets resultat		218 886	81 949
Summa fritt eget kapital		**-12 069 865**	**-12 225 203**
SUMMA EGET KAPITAL		**-6 238 350**	**-6 457 236**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	2 500 000
Summa långfristiga skulder		**0**	**2 500 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 156 919	8 768 791
Leverantörsskulder		94 958	88 012
Skatteskulder		3 391	4 649
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	247 401	271 214
Summa kortfristiga skulder		**11 502 669**	**9 132 666**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 264 319**	**5 175 430**

SJvXfmZi-x-HywXGQ-jbg

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**551 307**	**588 325**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	255 164	280 254
	806 470	**868 579**
Erhållen ränta	5 437	8 505
Erlagd ränta	-356 833	-544 545
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**455 074**	**332 539**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 846	-87 115
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	851	32 555
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**459 771**	**277 979**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-111 872	-111 872
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-111 872**	**-111 872**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**347 899**	**166 107**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**799 468**	**633 360**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 147 367**	**799 468**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

SJvXfmZi-x-HywXGQ-jbg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2,00 - 5,00 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

SJvXfmZi-x-HywXGQ-jbg

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 387 872	1 387 872
Årsavgifter - avsägelser	-1 968	-1 968
Servitutsavgäld	3 350	0
Hyresintäkter lokaler	119 160	119 160
Hyresintäkter garage	86 400	85 900
Hyresintäkter p-plats	36 000	36 600
Hyresintäkter förråd	15 100	15 600
Gemensamhetslokal	600	800
Nycklar/lås vidarefakturering	0	1 826
Övernattnings-/gästlägenhet	11 200	11 300
Dröjsmålsränta	0	160
Pantsättningsavgift	882	2 580
Överlåtelseavgift	6 174	4 012
Administrativ avgift	0	343
Öres- och kronutjämning	-4	-2
Summa	**1 664 766**	**1 664 183**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	0	2 175
Återbäring försäkringsbolag	3 998	2 231
Summa	**3 998**	**4 406**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel gård enl avtal	17 250	26 686
Städning enligt avtal	16 130	15 385
Städning utöver avtal	4 813	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	3 000	0
Energideklarationer	0	5 686
Brandskydd	900	169
Myndighetstillsyn	1 439	1 376
Gårdkostnader	3 016	2 477
Gemensamma utrymmen	0	2 000
Snöröjning/sandning	31 375	16 191
Förbrukningsmaterial	3 145	0
Summa	**81 067**	**69 970**

SJvXfmZi-x-HywXGQ-jbg

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	0	1 980
VVS	7 358	0
Värmeanläggning/undercentral	4 920	17 188
Tak	2 125	2 750
Garage/parkering	0	7 491
Skador/klotter/skadegörelse	0	4 583
Summa	**14 403**	**33 992**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	0	16 000
Ventilation	0	24 503
Summa	**0**	**40 503**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	157 597	165 219
Vatten	69 226	61 204
Sophämtning/renhållning	30 529	30 233
Grovsopor	5 677	7 305
Summa	**263 029**	**263 961**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	37 459	20 424
Tomträttsavgäld	199 180	149 385
Kabel-TV	28 188	20 809
Bredband	43 232	31 917
Fastighetsskatt	48 776	46 470
Summa	**356 835**	**269 005**

SJvXfmZi-x-HywXGQ-jbg

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 845	1 107
Juridiska åtgärder	12 500	0
Revisionsarvoden extern revisor	17 500	16 875
Fritids och trivselkostnader	1 336	869
Föreningskostnader	0	488
Förvaltningsarvode enl avtal	49 055	49 045
Överlåtelsekostnad	6 174	4 012
Pantsättningskostnad	5 292	2 580
Administration	2 015	2 422
Bostadsrätterna Sverige	4 880	0
Summa	**100 597**	**77 398**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	35 280	34 380
Arbetsgivaravgifter	11 082	10 800
Summa	**46 362**	**45 180**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	337 726	514 881
Dröjsmålsränta	131	0
Summa	**337 857**	**514 881**

SJvXfmZi-x-HywXGQ-jbg

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 539 269	11 539 269
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**11 539 269**	**11 539 269**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 265 221	-6 984 967
Årets avskrivning	-255 164	-280 254
Utgående ackumulerad avskrivning	**-7 520 384**	**-7 265 221**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**4 018 885**	**4 274 048**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 080 000	15 501 000
Taxeringsvärde mark	15 660 000	21 434 000
Summa	**34 740 000**	**36 935 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	177 485	177 485
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**177 485**	**177 485**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-177 485	-177 485
Utgående ackumulerad avskrivning	**-177 485**	**-177 485**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 700	1 700
Summa	**1 700**	**1 700**

SJvXfmZi-x-HywXGQ-jbg

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 466	7 257
Transaktionskonto	248 866	288 327
Borgo räntekonto	898 500	511 141
Summa	**1 154 833**	**806 725**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 390	4 880
Förutbet försäkr premier	11 271	20 427
Förutbet kabel-TV	7 122	7 047
Förutbet tomträttsavgäld	49 795	49 795
Förutbet bredband	10 905	10 808
Summa	**83 483**	**92 957**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-10-30	2,59 %	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,32 %	4 435 557	4 539 553
Stadshypotek AB	2026-03-30	2,57 %	746 362	754 238
Stadshypotek AB	2026-06-30	2,51 %	3 475 000	3 475 000
Summa			**11 156 919**	**11 268 791**
Varav kortfristig del			11 156 919	8 768 791

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 597 559 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.

SJvXfmZi-x-HywXGQ-jbg

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	182	2 623
Uppl kostn el	16 809	21 497
Uppl kostn räntor	38 424	57 400
Uppl kostn vatten	6 139	5 202
Uppl kostnad Sophämtning	3 060	2 388
Uppl kostnad arvoden	35 280	34 380
Beräknade uppl. sociala avgifter	11 085	10 802
Förutbet hyror/avgifter	136 422	136 922
Summa	**247 401**	**271 214**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 999 000	11 999 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

FÖRSÄLJNING AV HYRESLOKAL: Föreningen planerar att sälja hyreslokalen för omvandling till bostadsrätter. Genomförandet förutsätter att bygglov beviljas och att en extra föreningsstämma godkänner förslaget. En försäljning beräknas ge ett likviditetstillskott på 2 280 000 kr, vilket kompenserar för bortfallet av hyresintäkter redan från och med tillträdesdagen. Tillskottet kommer även bidra till amortering av lån och finansiering av kommande underhållsåtgärder. Mot bakgrund av detta har styrelsen bedömt att ingen avgiftshöjning för 2026 är nödvändig, med reservation för att beslutet kan omprövas om projektet inte kan genomföras. UTREDNING AV KÖKSSTAMMAR: En teknisk utredning av köksstammarnas status har påbörjats inför ett eventuellt stambyte 2027, i enlighet med föreningens underhållsplan. OBLIGATORISK VENTILATIONSKONTROLL: Nästa OVK är planerad att genomföras under hösten 2026. NY UNDERHÅLLSPLAN: Arbetet med en ny och mer omfattande underhållsplan har inletts i samarbete med vår ekonomiska förvaltare SBC. Uppdateringen sker med anledning av kraven enligt det nya redovisningsregelverket K3, vilket ställer högre krav på dokumentation av föreningens tillgångar och framtida underhållsbehov. I samband med detta förenklas uppföljning i verktyget Planima med årlig genomgång med SBC. NYA AVTAL: Upprätta avtal för återkommande service och hantering av akuta driftproblem för bergvärmeanläggning. Upprätta avtal för regelbunden fönstertvätt.

SJvXfmZi-x-HywXGQ-jbg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-23.

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

Göteborg

Lars Eriksson
Ledamot

Maria Österman
Ordförande

Stefan Asserhäll
Ledamot

Victoria Eliasson
Kassör

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

Revisorsringen Sverige AB
Simon Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
09.04.2026 14:28

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 25.03.2026 09:51

DOCUMENT ID:
HywXGQ-jbg

ENVELOPE ID:
SJvXfmZi-x-HywXGQ-jbg

DOCUMENT NAME:
Brf Skatboet, 716444-0179 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
d5ee99f9405dbbd852c4900edb996ee2e6e1ce5712fbe78cc2a6a564e18c2bf4f7c0a2783b4a25a4b08d25df35113995422e66e30631b99f120cbc0755f93e73

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. **FOLKE STEFAN ASSERHÄLL**	**Signed**	**25.03.2026 14:11**	**eID**	**Swedish BankID**
stefan.asserhall@gmail.com	Authenticated	25.03.2026 14:08	Low	IP: 94.234.94.241
2. **Maria Österman**	**Signed**	**08.04.2026 14:57**	**eID**	**Swedish BankID**
maria.osterman22@gmail.com	Authenticated	31.03.2026 16:39	Low	IP: 62.119.15.83
3. **LARS ERIKSSON**	**Signed**	**08.04.2026 19:24**	**eID**	**Swedish BankID**
lars.ericson@gmail.com	Authenticated	25.03.2026 10:24	Low	IP: 155.4.164.26
4. **Victoria Eliasson**	**Signed**	**08.04.2026 21:00**	**eID**	**Swedish BankID**
victoriaeliasson94@gmail.com	Authenticated	08.04.2026 20:59	Low	IP: 92.32.242.152
5. **Hans Bo Mikael Simon Andersson**	**Signed**	**09.04.2026 14:28**	**eID**	**Swedish BankID**
simon@revisorsringen.se	Authenticated	09.04.2026 14:27	Low	IP: 212.247.219.36

* 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 Skatboet

Organisationsnummer 716444-0179

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mallföreningen 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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 revisions-bevisen, 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.

SygwQMXZjZg-ry_7GmZsZg

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 Mallföreningen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 ersättnings-skyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg, datum enligt digital signering

Revisorsringen Sverige AB

_____
Simon Andersson
Revisor

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
09.04.2026 14:29

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 25.03.2026 09:51

DOCUMENT ID:
ry_7GmZsZg

ENVELOPE ID:
SygwQMXZjZg-ry_7GmZsZg

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf 2025 - Brf Skatboet.pdf
2 pages

SHA-512:
dd3ed4ad0d53da2212f933dd90ee92e38c179e103b9ac1
6c84155665b2756f370bb84697070e8a30101c16eca8e
7b35e83a2b4840f2463509cca1860dd1365da

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Hans Bo Mikael Simon Andersson**	**Signed**	**09.04.2026 14:29**	**eID**	**Swedish BankID**
simon@revisorsringen.se	Authenticated	09.04.2026 14:28	Low	IP: 212.247.219.36

* 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