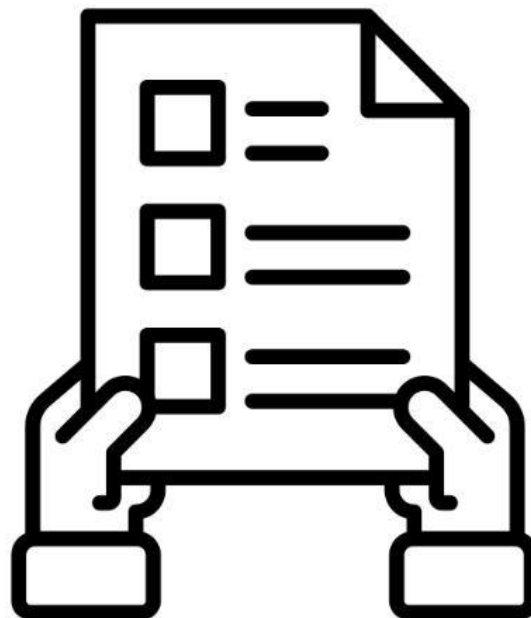
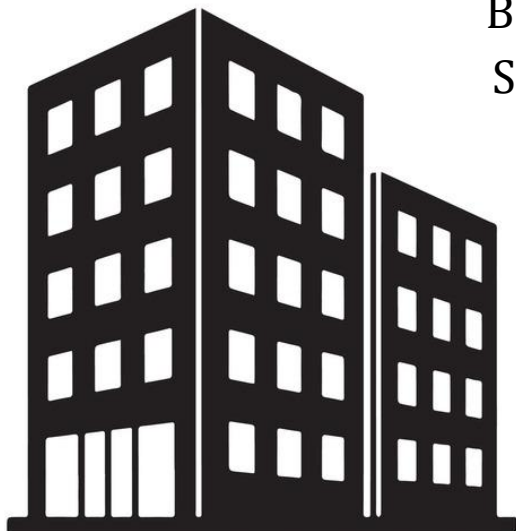


ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen
Skinnaviksberget nr 2
716422-0829



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	8
Resultatdisposition	9

Ekonomi

Resultaträkning	10
Balansräkning – Tillgångar	11
Balansräkning – Eget kapital och skulder	12
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	18

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Skinnarviksberget nr 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Grundfakta om föreningen

Föreningen köpte 2001-05-11 tomträtten Haren 3 av Svenska Bostäder. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades i mars 2006 och gällande stadgar är från maj 2024. Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet gäller fr.o.m. 2024-01-01 till 2044-01-01. Till fastigheten hör 61 parkeringsplatser.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1963 och består av 7 plan. Byggnadens taxerade totala yta är 7 035 kvm varav 7042 kvm utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	5 r.o.k.	Lokaler
24	2	61	10	1

Medlemmar och hyresgäster

Vid årsskiftet 2024/2025 hade föreningen 97 bostadslägenheter och en företagslokal som ägs av ett företag som är medlem i föreningen.

Bostadslägenheterna fördelas som 93 bostadsrätter och 4 hyreslägenheter, varav en sedan ett antal år nyttjas av föreningen som gästlägenhet för oss medlemmar.

Telia hyr ett utrymme för sin mobiltelefonanläggning om ca 6 kvm.

Under 2025 har 8 överlåtelser skett.

Styrelse

Den 1 januari 2025 var styrelsens sammansättning följande:

Johan Farkas Ledamot

Barbro Ahlbom Ledamot

Niklas Wahlgren Ledamot

Susanne Johansson Ledamot

Leif Nord Ledamot

Robert Bjurshagen Ledamot

I februari 2025 avgick Niklas Wahlgren från styrelsen på egen begäran.

Vid årsstämman 2025-05-20 tackade föreningen av Susanne Johansson för hennes trägna arbete i styrelsen under många år, då hon nu sålt sin lägenhet och lämnat föreningen.

Vid stämman valdes Gunnel Näsman, Oskar Lilliehorn samt Mattias Almlöf in i styrelsen, samt återval för Barbro Ahlbom, Johan Farkas samt Robert Bjurshagen.

Styrelsen har under 2025 haft 15 protokollförda styrelsemöten, och ett antal extra projekt- och arbetsmöten.

Revisorer

Vid föreningsstämman 2025-05-20 valdes Per Artvin, 242 Revision AB, till extern revisor med stöd av en revisorssuppleant från Nexia Revision.

Valberedning

Vid föreningsstämman 2025-05-20 valdes Wilfredo Sanchez Alvarez samt Ulf Strenger till valberedning för det kommande året.

Ekonomi

Följande projekt har slutförts under 2025:

Solceller: Efter många förseningar kunde montage av solceller påbörjas under slutet av 2025.

Anläggningen togs i bruk i februari 2026 och är nu helt funktionsduglig och ger oss sol-el! Installation av solceller som en del av takprojektet (2024–2026) beräknas sänka föreningens elkostnad med ca 50 000 - 100 000 kr per år. Investeringen bekostas genom befintliga medel i föreningens kassa.

Gästlägenhet: Styrelsen har förbättrat gästlägenheten med inventarier, samt anslutit gästlägenheten till samma bokningssystem som vi har för tvättstugan.

Städdag: Utegruppen har tillsammans med styrelsens genomfört en städdag 2025-04-13.

Avskrivningar görs enligt plan.

Under kommande år kommer kassan att belastas av diverse investeringar, underhåll och renoveringar.

Föreningen går som framgår i resultaträkningen nedan med förlust. Liksom under tidigare år har föreningen använt föreningens banktillgodohavanden för de utgifter som skett. Detta då de senaste årens inflation annars minskar pengars värde. En annan bidragande orsak är tomträttsavgälden som fortsätter öka enligt plan fram till 2028. Under 2025 beslutade styrelsen höja avgiften med 10 % i andra kvartalet. Under innevarande år, 2026 beslutade styrelsen höja avgiften med 5 % i april.

De kommande åren kommer kostnaden för tomträttsavgälden fortsätta öka enligt tabellen nedan vilket betyder att föreningen de närmaste åren kommer att behöva se över hur dessa ökande utgifter täcks.

2024	2025	2026	2027	2028-2043
1 220 800	1 421 800	1 600 000	1 801 000	2 026 800

Tabell 1: Tomträttsavgälden kommer att utvecklas på följande sätt år för år.

Avslutande av takrenovering samt uppsättning av solceller

- ## Planerad verksamhet för 2026

- ## Fastigheten - teknisk status

Föreningens underhållsplan skall fortsätta revideras, för att alltid vara aktuell. Med vår nya tekniska förvaltare ser vi att möjligheterna för detta breddas och en grundlig genomgång av fastigheten kan därmed genomföras. Vi ser fram emot att ha en underhållsplan vi kan följa fram till år 2070.

En underhållsplan ger en indikation om kommande renoveringar, men beslut tas fall för fall, efter konsultation med certifierade besiktningsmän och sakkunniga, om respektive renovering ska genomföras, om den kan skjutas upp eller om ett arbete kanske måste tidigareläggas.

Under de kommande 10 åren ligger (utan inbördes rangordning): fasad, utemiljö och relajning av inkommande vatten. Därtill kommer vanligt underhåll.

Fastigheten avtal och förvaltning

Ekonomisk förvaltning Storholmen Förvaltning

Fastighetsskötsel Borg & Merio Fastighetsförvaltning AB

Trädgårdsskötsel Gunnar Bonnedals Trädgård

Trappstädning ED's

Snöröjning & sandsopning Växthuset Utveckling AB

Journalavtal Borg & Merio Fastighetsförvaltning AB

Försäkring Brändkontoret, Föreningens fastighet Haren 3 är fullvärdeförsäkrad och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Fastighetens uppvärmning Bergvärme

TV Tele2

Bredband Bredband2

Hissar I.T.K. Hiss AB

Brandskyddsarbete Presto

- Distribuerat av Maklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

- Distribuerat av Maklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

- Distribuerat av Maklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

- Distribuerat av Maklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

- Distribuerat av Maklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

- Distribuerat av Maklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

- Distribuerat av Maklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

- Distribuerat av Maklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

- Distribuerat av Maklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

- Distribuerat av Maklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 050 335	4 614 849
Övriga intäkter		148 187	193 627
Erhållna ersättningar		0	30
Summa rörelseintäkter		5 198 522	4 808 506
Föreningens kostnader			
Drift och skötsel	2	-2 480 598	-2 413 836
Underhåll och reparationer	3	-547 020	-342 002
Fastighetsskatt/-avgift		-216 839	-169 807
Övriga fastighetskostnader	4	-2 132 135	-1 798 328
Arvoden och löner	5	-279 917	-285 657
Föreningens övriga kostnader	6	-121 742	-87 778
Summa föreningens kostnader		-5 778 251	-5 097 408
Driftnetto		-579 729	-288 902
Föreningens investeringar och avskrivningar			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 080 598	-2 964 053
Resultat efter investeringar och avskrivningar		-3 660 327	-3 252 955
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		144 266	235 200
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-2 981
Summa finansiella poster		144 266	232 219
Resultat efter finansiella poster		-3 516 061	-3 020 736
Resultat före skatt		-3 516 061	-3 020 736
Årets resultat		-3 516 061	-3 020 736

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	7		
Byggnader	8	72 465 670	74 508 917
Till-/ombyggnationer, renoveringar/förbättringar	9	24 909 604	24 929 291
Summa materiella anläggningstillgångar		97 375 274	99 438 208
Summa anläggningstillgångar		97 375 274	99 438 208
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		15 214	9 230
Övriga fordringar		234 589	68 457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		592 056	533 964
Summa kortfristiga fordringar		841 859	611 651
Kassa och bank		6 859 281	7 133 658
Summa omsättningstillgångar		7 701 140	7 745 309
SUMMA TILLGÅNGAR		105 076 414	107 183 517

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		162 466 923	162 466 923
Fond för yttre underhåll		7 837 056	6 871 947
Summa bundet eget kapital		170 303 979	169 338 870
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-63 985 396	-59 999 551
Årets resultat		-3 516 061	-3 020 736
Summa fritt eget kapital		-67 501 457	-63 020 287
Summa eget kapital		102 802 522	106 318 583
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 617 748	204 686
Övriga skulder		22 469	16 191
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		633 675	644 057
Summa kortfristiga skulder		2 273 892	864 934
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 076 414	107 183 517

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 516 061	-3 020 736
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 080 598	2 964 053
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-435 463	-56 683
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-5 984	33 636
Förändring av kortfristiga fordringar		-224 224	-62 130
Förändring av leverantörsskulder		1 413 062	-61 100
Förändring av kortfristiga skulder		-4 103	20 817
Kassaflöde från den löpande verksamheten		743 288	-125 460
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 017 664	-3 211 052
Årets kassaflöde		-274 376	-3 336 512
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		7 133 658	10 470 169
Likvida medel vid årets slut		6 859 282	7 133 657

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Sparande per kvm totalyta (kr)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter	3 538 062	3 304 916
Hyror	1 074 647	977 811
Elavgift BR bostad	333 947	306 204
Bredband	103 680	25 920
	5 050 336	4 614 851

Not 2 Drift och skötsel

	2025	2024
Fastighetsskötsel entreprenad	353 415	316 069
Gårdsskötsel enligt avtal	142 857	138 988
Städning entreprenad	205 576	210 183
Serviceavtal	117 650	122 262
Förbrukningsmaterial	28 981	16 291
Klottersanering	3 370	9 350
Hissbesiktning/övriga besiktningar	66 899	2 038
Brand- och skalskydd	13 262	14 343
El fastighetsgemensamma utrymmen	1 096 188	1 049 917
Vatten och avlopp	251 230	224 122
Sophämtning/renhållning	166 821	220 500
Avläsning mediaförbrukning	18 526	86 953
Övrig drift och skötsel	15 823	2 820
	2 480 598	2 413 836

Not 3 Underhåll och reparationer

	2025	2024
Reparation hyreslägenhet	2 742	0
Reparation tvättutrustning	9 725	4 218
Reparation låsinstallationer	7 526	2 188
Reparation vatten och avlopp	7 192	15 474
Reparation elinstallationer	15 349	32 479
Reparation hissinstallationer	87 067	99 890
Reparation entréer och trapphus	0	19 699
Reparation värme- och kylsystem	93 824	61 263
Övriga reparationer	0	78 166
Underhåll fasad och tak	122 354	-15 000
Underhåll elinstallationer	201 242	43 625
	547 021	342 002

2025

2024

Fastighetsförsäkring	110 245	100 163
Tomträttsavgäld	1 421 800	1 220 800
Kabel-TV & Bredband	119 227	120 633
Arvode ekonomisk förvaltning	154 026	138 934
Arvode uppdrag/utredningar	101 873	97 771
Projekt-/konsultarvoden	192 840	102 080
Överlåtelse-/pantsättningsavgifter	32 124	17 947
	2 132 135	1 798 328

2025

2024

Styrelse-/revisionsarvode	235 200	229 200
Sociala avgifter	44 717	47 708
Justering sociala avgifter föreg. år	0	8 749
	279 917	285 657

2025

2024

Revisionsarvoden	28 750	29 126
Föreningsstämmokostnader	25 585	38 150
Övriga förvaltningskostnader	46 810	1 367
Föreningsavgifter	5 681	6 370
Bankavgifter, porto, övriga kostnader	14 916	12 765
	121 742	87 778

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

0,8-1,7 %

Byggnader, komponentuppdelade

Fastighetsförbättringar

5,0 %

Renoveringar (hiss, stam, tvättstuga)

2,0 %

Belysning trapphus

3,33 %

Robert Bjurshagen
Ordförande

Barbro Ahlbom
Ledamot

Johan Didriksson Farkas
Ledamot

Mattias Almlöf
Ledamot

Fredrik Lillehorn
Ledamot

Leif Nord
Ledamot

Gunnel Näsman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Per Artvin
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Leif Arne Hilding Nord (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 6a8e1f86b8d45e[...]2ba44c8593c9c

IP: 83.185.xxx.xxx

2026-04-17 11:12:55 UTC



GUNNEL NÄSMAN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Skinnsviksberget nr 2

Serienummer: 1bdc866c9dacc5[...]bf5c3f46f72bb

IP: 213.102.xxx.xxx

2026-04-17 14:59:31 UTC



BARBRO ELISABETH AHLBOM (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: d9ecb54847e501[...]a3d306cccc577

IP: 176.10.xxx.xxx

2026-04-18 07:40:51 UTC



Robert Bjurshagen (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 9e3a82842e5e64[...]e63e09a894e3c

IP: 84.216.xxx.xxx

2026-04-19 04:04:56 UTC



Johan A M Didriksson Farkas (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: db18ca39736b9f[...]dad3870d5bebd

IP: 79.138.xxx.xxx

2026-04-19 09:19:25 UTC



MATTIAS ALMLÖF (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: e516357f318a6c[...]d2326b1e53cd5

IP: 79.138.xxx.xxx

2026-04-19 10:32:26 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

OSKAR FREDRIK LILLIEHORN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 2a5c3ec588a19d[...]1eb8c6ef17f58

IP: 193.203.xxx.xxx

2026-04-19 11:08:33 UTC



PER ARTVIN

Extern Revisor

Serienummer: e4792c1f09ca39[...]0078e59d86de0

IP: 195.78.xxx.xxx

2026-04-19 16:51:53 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.