



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsförening Skagagård

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsförening Skagagård med säte i Stockholm org.nr. 769620-0851 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2009. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-16.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
STOCKHOLM SKAGAFJORD 3	Stockholms kommun/Exploateringskontoret	10 år	2030-01-01	2011

Totalt 1 objekt

Gemensamhetsanläggningar:
Skagafjord GA:1. Andelstal 36%.

Föreningen är delägare i den enskilda vägen Surtsögatan som förvaltas genom Skagafjords samfällighetsförening. I samfällighetsföreningen ingår även Brf Ravalen, Brf Odde och Brf Surtsö. I samband med samfällighetsföreningens styrelsemöten har informella diskussioner förts om gemensamma frågor.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	87
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 414
37	garageplatser	444
Totalt 92 objekt		3 945

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1.5 rok, 15 st 2 rok, 11 st 3 rok, 9 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Vasso Joannidou	Ordförande	2025-06-09	
Ishan Jain	Ledamot	2024-05-29	
Reza Mohammadi Pouri	Ledamot	2024-05-29	
Mehsum Rupani	Ledamot	2025-06-09	2025-11-18
Azad Mustafa	Ledamot	2025-06-09	
Ángel Andrés Algara Moreno	Ledamot	2025-06-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Reza Mohammadi Pouri och Ishain Jain

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Vasso Joannidou och Reza Mohammadi Pouri.

Revisorer har varit: Neda Shekarestan vald av föreningen, samt Joakim Häll och William Lindström revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: David Liljequist, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 23%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret bland annat arbetat med följande frågor:
Under året har vi arbetat med att trimma in rutinerna med vår nya ekonomiska och tekniska förvaltare HSB, samordningen och samarbetet har gått bra utan särskilt många problem.

Inflationen och de stigande räntorna på föreningens lån har diskuterats på flera styrelsemöten. Vi har anlitat HSB:s enheter för verksamhetsanalys och låneförvaltning för att få hjälp med den ekonomiska förvaltningen och planeringen. Styrelsen beslutade i konsekvens med den ekonomiska prognos som gjordes att höja den totala avgiften med 23% från årsskiftet 2024/2025. Höjningen gick bra utan större klagomål från medlemmarna.

En extra stämma ordnades den 18 januari 2025 för bestämmande om införande av IMD för el.

I juni infördes IMD för el, styrelsen fick starka reaktioner från några medlemmarna, men efter samtal och förklaring har medlemmarna förstått och är ense nu att det är en bra lösning, speciellt efter att alla el-abonnemang sagts upp och man numera endast betalar för sin faktiska el-konsumtion och inget annat. Infometric är företaget som fått uppdraget att sköta IMD, varje medlem har ett eget inlogg i portalen Panorama och kan följa sin egna konsumtion dag för dag.

Arbetet med att optimera ventilation och värme fortsätter under kommande år med garaget och trapphusen, temperaturen

i undercentralen har höjts med fyra grader för att hålla en stabil temperatur i lägenheterna.

Den lagstadgade radonmätningen som ska göras var tionde år påbörjades i slutet på verksamhetsåret och blev klart under sensommaren utan anmärkning.

En garagestädning utfördes 8 maj och en gemensam städdag tillsammans med Brf Ravalen genomfördes den 17 maj då även en container för grovsopor fanns uppställd samt kärl för elektronik.

I mars månad hade vi en brandolycka i en lägenhet på Oddegatan 10, plan 4. En elsparkcykel orsakade en explosion i en lägenhet pga icke godkänd laddare. En kraftig rökutveckling bildades och spred sig snabbt. Elsparkcykel slängdes tyvärr i trapphuset som skapade ytterligare rökskador på väggar, dörrar och hiss främst på plan 4, plan 5 och plan 6. Brandkär var på plats väldigt fort, men röken var så pass påtaglig att man fick lägga in luftfläktar för att få bort röken ur trapphuset. Inga personer blev allvarligt skadade. Några anslutande lägenheter fick en kvidande röklukt, men den avtog så småningom efter att man haft luftfläktar och luftat trapphuset via fönstren. Väggar i trapphuset tvättades samt målades med en luftförbättringsfärg. Takplattor fick bytas ut helt för plan 4-6.

En totalrenovering har genomförts av lägenheten som i början på december blev inflyttningsklar.

Kameraövervakning över sopstationen på Oddegatan har installerats för att förhindra att obehöriga, men även att ingen medlem slänger eller lägger sopor utanför sopmoluckerna, en gemensam aktion med Brf Ravalen, då sopkostnaderna har ökat, varje medlem ska ta eget ansvar vad gäller sophantering.

Den 5 november beslutade styrelsemedlemmen Mehsum Rupani att avgå pga av personliga skäl och därmed fick suppleanten Andres Algara hoppa in i rollen som ordinarie styrelsemedlem.

I slutet på december 2025 sades städavtalet med HSB upp, med en uppsägningstid på 7 månader, anledning till uppsägning, att städning av trapphusen varit undermåliga trots många tillsägelser har ingen förbättring skett. Ny städföretag kommer ta över trappstädning from 1 juli 2026, upphandling pågår.

Under december månad tecknades även avtal med Infometic för IMD av vatten, med installation i mars månad 2026.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Då fastigheten är relativt nyproducerad har fokus legat på att åtgärda bristerna i ventilations- och värmesystemet för att uppnå ett bra inomhusklimat i alla lägenheter. I övrigt följs underhållsplanen

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Då fastigheten är relativt nyproducerad förväntas inga större investeringar behövas. Fokus ligger på att skapa förutsättningar för en god och hållbar fastighetsekonomi. Underhållsplanen följs och uppdateras varje år. Arbetet med att införa individuell mätning och debitering av lägenheternas hushållsel har påbörjats som ett första steg i att möjliggöra installation av solceller på taken.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 69.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	165	19	91	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	6 476	6 572	6 665	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 484	7 594	7 701	0	0
Räntekänslighet, %	7	9	10	0	0
Energikostnad, kr/kvm	235	209	191	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 097	883	785	747	747
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	84	79	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 112	1 031	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 377	3 608	3 215	3 083	3 022
Resultat efter finansiella poster, tkr	-945	-1 326	-1 140	-444	17
Soliditet, %	75	76	75	75	75

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 716 572 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 165 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	84 430 000	0	0	84 430 000
Underhållsfond, kr	1 938 769	0	-7 782	1 930 987
S:a bundet eget kapital, kr	86 368 769	0	-7 782	86 360 987
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 907 842	-1 326 069	7 782	-4 226 129
Årets resultat, kr	-1 326 069	1 326 069	-945 103	-945 103
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 233 911	0	-937 321	-5 171 232
S:a eget kapital, kr	82 134 858	0	-945 103	81 189 755

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 233 643 kr samt ianspråktagande skett med 241 425 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 233 911
Årets resultat, kr	-945 103
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 179 014

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-233 643
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	241 425
Balanseras i ny räkning, kr	-5 171 232

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 376 835	3 607 589
Övriga rörelseintäkter		9 291	1 368
Summa Rörelseintäkter		4 386 126	3 608 957
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 964 603	-2 702 107
Övriga externa kostnader	Not 4	-91 246	-172 340
Personalkostnader	Not 5	-135 955	-127 604
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 226 921	-1 226 921
Summa Rörelsekostnader		-4 418 725	-4 228 972
Rörelseresultat		-32 599	-620 015
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	744	7 538
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-913 248	-713 592
Summa Finansiella poster		-912 504	-706 054
Resultat efter finansiella poster		-945 103	-1 326 069
Resultat före skatt		-945 103	-1 326 069
Årets resultat		-945 103	-1 326 069



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Immateriella anläggningstillgångar - tomträtt	Not 9	17 205 036	17 390 036
Summa Immateriella anläggningstillgångar		17 205 036	17 390 036
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	89 497 599	90 539 520
Summa Materiella anläggningstillgångar		89 497 599	90 539 520
Summa Anläggningstillgångar		106 702 635	107 929 556

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 838	-1 931
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 130 055	785 269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		225 225	252 001
Summa Kortfristiga fordringar		1 363 117	1 035 339
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	97	5 285
Summa Kassa och bank		97	5 285
Summa Omsättningstillgångar		1 363 214	1 040 624
Summa Tillgångar		108 065 849	108 970 180

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	84 430 000	84 430 000
Fond för yttre underhåll	1 930 987	1 938 769
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	86 360 987	86 368 769
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 226 129	-2 907 842
Årets resultat	-945 103	-1 326 069
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-5 171 232	-4 233 911
Summa Eget kapital	81 189 755	82 134 858

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	16 114 1368 035 644
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		16 114 1368 035 644
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 435 36017 890 145
Leverantörsskulder		497 426243 452
Skatteskulder		16 15144 448
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	35 5012 839
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	777 520618 793
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		10 761 95818 799 677
Summa Skulder		26 876 09426 835 321
Summa Eget kapital och skulder		108 065 849108 970 180

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-32 599	-620 015
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 226 921	1 226 921
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 226 921	1 226 921
Erhållen ränta	744	7 538
Erlagd ränta	-790 278	-675 281
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	404 788	-60 837
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	17 689	-3 147
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	294 095	-223 988
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	311 784	-227 135
Kassaflöde från den löpande verksamheten	716 572	-287 972
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-376 293	-366 349
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-376 293	-366 349
Årets kassaflöde	340 279	-654 321
Likvida medel vid årets början	789 591	1 443 912
Likvida medel vid årets slut	1 129 870	789 591



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 709 392	2 582 148
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	34 245	433 548
	Hyror lokaler	214 720	206 564
	Hyror garage och parkeringsplatser	314 800	310 050
	Hyror förbrukningsbaserad	47 726	12 125
	Övriga primära intäkter	87 732	74 884
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 408 615	3 619 319
	Hysesbortfall	-31 780	-11 730
	<i>Summa</i>	-31 780	-11 730
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 376 835	3 607 589

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-649 206	-668 368
	Snö och halk-bekämpning	-24 449	-92 467
	Reparationer	-211 293	-287 977
	Planerat underhåll	-241 425	-175 114
	Försäkringsskador	-129 139	-17 529
	El	-283 609	-76 626
	Uppvärmning	-474 154	-497 222
	Vatten	-167 491	-158 218
	Sophämtning	-93 203	-105 894
	Fastighetsförsäkring	-87 383	-71 325
	Kabel-TV och bredband	-126 038	-110 115
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-133 906	-119 000
	Tomträttsavgäld	-277 700	-277 700
	Övriga driftkostnader	-65 608	-44 552
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 964 603	-2 702 107
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 867	-15 532
	Administrationskostnader	-12 775	-25 748
	Extern revision	-24 880	-21 770
	Medlemsavgifter	-11 840	-6 200
	Föreningsverksamhet	-6 454	-5 457
	Övriga förvaltningskostnader	-21 430	-97 632
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-91 246	-172 340
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-999	-999
	Övriga arvoden	-110 999	-103 999
	Sociala avgifter	-23 957	-22 606
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-135 955	-127 604

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på immateriella anläggningstillgång	-185 000	-185 000
	Avskrivningar på byggnader	-1 041 921	-1 041 921
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 226 921	-1 226 921
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	326	2 383
	Ränteintäkter placeringar	0	5 273
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	418	-117
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	744	7 538
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-911 505	-707 469
	Övriga räntekostnader	-1 743	-6 123
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-913 248	-713 592
Not 9	Immateriella anläggningstillgångar - tomträtt	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	18 500 000	18 500 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	18 500 000	18 500 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 109 964	-924 964
	Årets avskrivningar	-185 000	-185 000
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 294 964	-1 109 964
	<i>Immateriella anläggningstillgångar - tomträtt</i>	17 205 036	17 390 036

Not 10	Byggnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	96 809 311	96 809 311
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	96 809 311	96 809 311
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 269 791	-5 227 870
	Årets avskrivningar	-1 041 921	-1 041 921
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 311 712	-6 269 791
	<i>Byggnader</i>	89 497 599	90 539 520
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	62 000 000	70 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 671 000	2 578 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	11 800 000	23 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	410 000	520 000
	<i>Summa</i>	77 881 000	96 098 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	30 158 701	30 158 701
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	30 158 701	30 158 701
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 129 774	784 306
	Övriga fordringar	281	963
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 130 055	785 269
Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Danske bank	83	-329
	SBAB	14	5 614
	<i>Summa Kassa och bank</i>	97	5 285

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,39%	2026-05-15	9 167 483	180 000
SBAB Bank AB	2,88%	2028-01-14	8 303 869	97 877
SBAB Bank AB	3,67%	2027-05-11	8 078 144	170 000
			25 549 496	447 877
Långfristig del			16 114 136	
Nästa års amortering av långfristig skuld			267 877	
Lån som ska konverteras inom ett år			9 167 483	
Kortfristig del			9 435 360	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			447 877	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 791 508	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,95%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,39%	2026-05-15	9 167 483	180 000
SBAB Bank AB	2,88%	2028-01-14	8 303 869	97 877
SBAB Bank AB	3,67%	2027-05-11	8 078 144	170 000
			25 549 496	447 877
Nästa års amortering av långfristig skuld			267 877	
Lån som ska konverteras inom ett år			9 167 483	
Kortfristig del			9 435 360	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	34 373	1 711
Övriga kortfristiga skulder	1 128	1 128
<i>Summa Övriga skulder</i>	35 501	2 839

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	401 504	392 688
	Upplupna räntekostnader	161 281	38 311
	Övriga upplupna kostnader	214 735	187 794
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	777 520	618 793

Årsredovisningen har beslutats den 2026-03-30

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skagagård, org.nr. 769620-0851

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skagagård 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 och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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. Risker 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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. Revisor från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Neda Shekarestan
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsförening Skagagård signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Vasso Joannidou

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 10:11:25



Azad Mustafa

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 09:14:44



Ishan Jain

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 18:48:14



Reza Mohammadi Pouri

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 12:17:21



Mehsum Rupani

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 18:23:24



Neda Shekarestan

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 21:43:36



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 11:45:06



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsförening Skagagård signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Neda Shekarestan

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 21:44:46



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 11:45:29

