

# Årsredovisning

för

## Brf Skälderviken 1

769614-0404

Räkenskapsåret

2025

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Skälderviken 1 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 19 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 19 maj 2026

Henrik Brånstad

Styrelsen för Brf Skälderviken 1, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket 2008-09-10.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023-10-30.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Skagern 3 i Stockholm, Årsta. Föreningen blev lagfaren ägare till fastigheten 2008-03-20. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Den totala tomtarean uppgår till cirka 7 823 kvm.

Föreningens fastighet består av fyra flerfamiljshus med totalt 127 bostadsrätter. Den totala boarean är 10 653 kvm. I fastigheten finns 30 extra förråd för uthyrning till de boende. Till fastigheten hör ett garage med 73 garageplatser och 5 MC-platser. Föreningen disponerar 17 parkeringsplatser på gården varav åtta gästplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

40 st	2 rum och kök
47 st	3 rum och kök
16 st	4 rum och kök
24 st	5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen belastas med kommunal fastighetsavgift gällande bostäder som för år 2025 uppgår till 219 tkr. Fastighetsskatt för garage är för närvarande 1% av taxeringsvärde för garage och uppgår till 66 tkr.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 478 600 tkr varav byggnadsvärde 292 600 tkr och markvärde 186 000 tkr. Värdeår är 2009. Taxeringsvärde för garage uppgår till 6 600 tkr.

### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har ett avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

### Teknisk förvaltning

Föreningen har ett avtal om teknisk förvaltning med ADB Fastighetservice AB.

### Övriga avtal

Nya avtal tecknas vanligtvis vart tredje år med sedvanlig upphandling från minst tre anbudsgivare.

Trappstädning	Smart Trappstäd AB
Entrémattor	Hr Björkmans Entrémattor AB
Avfallshantering	Stockholm Vatten AB, Remondis Sweden AB
Trädgårdsskötsel	Två Smälänningar AB
Hissar service	Nexima Hiss AB
Hissar/garagedörr inspektion	Kiwa Inspecta AB
Garageport service	TK Elevator
Låssystem	Hellgrens Lås AB
Kabel TV/Bredband/IP telefoni	Tele 2 AB
Kommunikationsoperatör	Zitius AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Energistyrning	Stockholm Exergi AB
Fastighetsel	Ellevio AB, Fortum Markets AB
Vatten/avlopp	Stockholm Vatten AB
Fastighetsförsäkring	Gjensidige Forsikring ASA
Lekplatsbesiktning	Ackurata

### Föreningens underhållsplan/fond för yttre underhåll

Föreningen har upprättat en underhållsplan som uppdateras årligen i enlighet med föreningens stadgar §9. Underhållsplanen ligger till grund för den årliga avsättningen till yttre fonden. Avsättningen är en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen.

### ***Utförda större underhåll och reparationer***

#### 2018-2020

Byte av värmväxlare  
Nytt energistyrningssystem  
Byte av armatur i trapphusen  
Ny fasadbelysning  
Installation av fyra laddplatser i garaget  
Renovering av grillplats  
Uppdatering av lekplats enligt gällande regler  
Byte av nödbelysning i garaget  
Byte av 7 belysningsarmaturer till LED längs uppfarten

#### 2021

Byte av låssystem  
Byte av resterande belysningsarmatur inomhus  
Installation av 12 laddplatser i garaget  
Installation av utrustning för gemensam el

#### 2022

Obligatorisk Ventilationskontroll – OVK  
Kontroll av rökluckor

#### 2023

Underhåll yttre takytor  
Stamspolning  
Installation av avgasare och filter i värmesystemet

#### 2024

Installation av solceller  
Byte av tryckvattenstegringspump för kallvatten  
Installation av varmvattenmätare i varje lägenhet för IMD av varmvatten

#### 2025

Installation av 9 laddplatser i garaget och två laddplatser på gården. Uppgradering av 4 gamla platser  
Installation av ny garageport  
Rengöring av lanterninerna i garaget

#### ***Planerade större investeringar och underhåll***

2026:

Installation av frånluftsåtervinning.  
Reparation av pelare samt skydd av fundament till garageväggar.  
Ny underhållsplan är under utveckling.

2027-2031:

Reparation av vatteninträngning i garagetak.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 12. Räntekostnader fastighetslån och räntederivat framgår av not 8.



### Underhållsplan och K3

Styrelsen har tillsammans med föreningens ekonomiska förvaltare påbörjat arbetet med att ta fram en ny underhållsplan. Underhållsplanen ska ligga till grund för föreningens övergång till regelverket K3 från och med räkenskapsåret 2026.

I styrelsens ekonomigrupp har medverkat Sven Jonsson, Johan Axelsson och Jonas Ljungkvist. Ekonomigruppen följer utvecklingen gällande lån, räntor, avskrivningar, amorteringar samt större kostnader som energi och vatten och säkerställer på detta sätt en tillförlitlig ekonomisk förvaltning.

### Finansiell strategi

Enligt föreningens ”Anvisningar för finansiering av fastighetslån samt hantering och placering av likvida medel” eftersträvar styrelsen låga räntekostnader med beaktande av trygghet och riskminimering. Blandning av korta och långa räntebindningar. Den genomsnittliga bindningstiden för räntorna bör vara mellan 3 och 5 år.

### Föreningens fastighet

#### Vattenskador

Föreningen har under året drabbats av tre mindre vattenskador. Orsakerna har varit en felaktigt monterad avloppsstam, en läckande diskmaskin samt en skada på en svetsfog på värmesystemets stamledning. Skadorna har åtgärdats.

#### Garage

Styrelsen har anlitat en byggnadskonsult för att ta fram lösningsförslag avseende förstärkning och skydd av de bärande pelarna i garaget. Upphandling av entreprenör för förstärkning och rostskydd av pelarna har genomförts. Utredning av orsaken till vatteninträngning vid en av takbalkarna pågår.

#### Frånluftsåtervinning

Styrelsen har skrivit avtal med entreprenör för installation av frånluftsåtervinning i hus 7, 10 och 12. Investeringen kommer att finansieras med upptagande av nya lån.

#### Övrigt

Styrelsen har arrangerat tre gårds- och städdagar/kvällar för föreningens medlemmar. Under höstens städdag genomfördes förråds- och cykelrensning.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 201 (200) medlemmar. Under året har 6 (6) överlåtelser skett. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning. En person måste ha minst 10 procents ägande i en bostad för att räknas som medlem.

### Informationskanaler

Informationsansvarig i styrelsen har varit Henrik Brånstad.

Information till medlemmarna ges via föreningens hemsida [www.brfskalderviken.se](http://www.brfskalderviken.se), via anslag på föreningens anslagstavlor i varje port, via e-post utskick till de som anmält sitt intresse samt i viktiga ärenden via utdelning i medlemmarnas postfack.

För de boende finns även en interaktiv grupp på Facebook.

### Medlemskap

Föreningen är medlem i organisationen Bostadsrätterna, vilket ger styrelse och medlemmar tillgång till information i form av hemsida och tidningar, juridisk och teknisk rådgivning samt fri utbildning för styrelsens medlemmar. Medlemskapet inkluderar fri hemsida för föreningen.

### TV och bredband

Föreningen har gruppavtal med Tele2 om leverans av bredband, IP-telefoni och TV till samtliga boende. Dessa tjänster ingår i månadsavgiften. Möjlighet finns för medlem att med rabatt köpa till snabbare bredband ifrån Tele2 än det som ingår som standard i gruppavtalet.

Föreningen har också bredbandsuppkoppling via Zitius för de som önskar en annan leverantör än Tele2.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	10 071	9 897	9 903	8 589
Resultat efter finansiella poster	-297	73	162	479
Resultat exkl avskrivningar	2 668	2 944	3 017	3 335
Soliditet (%)	80,53	80,18	79,73	79,27
Skuldränta (%)	2,56	2,64	2,12	1,18
Underhållsfond	9 514	8 543	7 804	7 127
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	832	820	817	693
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 394	6 565	6 725	6 956
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	7 474	7 674	7 862	8 132
Sparande per kvm (kr/kvm)	234	247	266	275
Räntekänslighet (%)	8,99	9,36	9,62	11,74
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	191	200	212	150
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,91	88,17	87,20	85,86

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Resultat exklusive avskrivningar

Årets resultat korrigerat med årets avskrivningar.

### Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Skuldränta

Räntekostnader lån och kostnad räntederivat dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

### Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

### Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

**Uppllysning om förlust**

Föreningens underskott beror på höga avskrivningskostnader vilket har kostnadsförts i bokslutet per 2025-12-31. Föreningens balanserade underskott beror på större underhåll som inte kunnat aktiveras för avskrivning.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	327 940 000	53 400	8 543 893	-303 504	72 511	<b>336 306 300</b>
Disposition av föregående års resultat:			970 490	-897 979	-72 511	<b>0</b>
Årets resultat					-296 997	<b>-296 997</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>327 940 000</b>	<b>53 400</b>	<b>9 514 383</b>	<b>-1 201 483</b>	<b>-296 997</b>	<b>336 009 303</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 201 483
årets förlust	-296 997
	<b>-1 498 480</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 522 000
ianspråk fond för yttre underhåll	-428 888
i ny räkning överföres	-2 591 592
	<b>-1 498 480</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	10 071 175	9 897 049
Övriga rörelseintäkter	3	7 401	7 591
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 078 576</b>	<b>9 904 640</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-4 462 311	-4 175 012
Övriga externa kostnader	5	-752 261	-571 416
Personalkostnader	6	-212 653	-205 030
Avskrivningar		-2 973 633	-2 871 786
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 400 858</b>	<b>-7 823 244</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 677 718</b>	<b>2 081 396</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	104 404	186 074
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 079 119	-2 194 959
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 974 715</b>	<b>-2 008 885</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-296 997</b>	<b>72 511</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-296 997</b>	<b>72 511</b>

## Balansräkning

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	9	409 018 323	411 553 851
Inventarier, verktyg och installationer	10	2 074 636	1 706 469
Pågående nyanläggningar		0	221 865
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>411 092 959</b>	<b>413 482 185</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**411 092 959**

**413 482 185**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	23 734
Övriga fordringar	11	3 794 565	3 098 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	20 060	42 060
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 814 625</b>	<b>3 164 018</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		2 352 075	2 772 283
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 352 075</b>	<b>2 772 283</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 166 699</b>	<b>5 936 301</b>

#### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**417 259 658**

**419 418 486**

## Balansräkning

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

327 993 400

327 993 400

Fond för yttre underhåll

9 514 383

8 543 893

**Summa bundet eget kapital**

**337 507 783**

**336 537 293**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-1 201 483

-303 504

Årets resultat

-296 997

72 511

**Summa fritt eget kapital**

**-1 498 480**

**-230 993**

**Summa eget kapital**

**336 009 303**

**336 306 300**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

38 750 000

47 375 000

**Summa långfristiga skulder**

**38 750 000**

**47 375 000**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

40 875 000

34 375 000

Leverantörsskulder

319 714

225 566

Skatteskulder

16 933

18 947

Övriga skulder

14

131 500

131 413

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

1 157 208

986 260

**Summa kortfristiga skulder**

**42 500 356**

**35 737 186**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**417 259 658**

**419 418 486**

## Rapport över förändringar i eget kapital

<b>Likviditetsanalys</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
	<b>-2025-12-31</b>	<b>-2024-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-296 997	72 511
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 973 633	2 871 786
Förändring skatteskuld/fordran	-2 014	-11 893
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>2 674 622</b>	<b>2 932 404</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-281 131	-359 118
Förändring av kortfristiga skulder	265 183	-334 587
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 658 674</b>	<b>2 238 699</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-584 407	-1 259 060
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-584 407</b>	<b>-1 259 060</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skulder till kreditinstitut	-2 125 000	-2 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 125 000</b>	<b>-2 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-50 733</b>	<b>-1 020 361</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	5 123 477	6 143 838
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>	<b>5 072 744</b>	<b>5 123 477</b>

## **Noter**

### **Not 1 Redovisningsprinciper**

#### **Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

#### **Värderingsprinciper**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Fastigheten**

Föreningen köpte samtliga andelar i Trelina Caesar ekonomisk förening och Trelina David ekonomisk förening som tillsammans ägde fastigheten Skagern 3 i Stockholm för 111 197 tkr. Trelina Caesar ekonomisk förening och Trelina David ekonomisk förening fusionerades med föreningen 2008-01-17 varefter anskaffningsvärdet för andelarna omfördelades till fastigheten. Efter denna åtgärd motsvarar fastighetens redovisade värde, vid förvärvstillfället, marknadsvärdet.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 111 197 tkr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.

#### **Anläggningstillgångar**

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10-20 år
Installationer	10-30 år

## Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	8 043 627	8 043 627
Hyror förråd	133 078	127 175
Hyror p-platser/garage	1 078 485	1 036 520
Elavgifter	543 431	689 728
Vattenavgifter	272 555	0
	<b>10 071 176</b>	<b>9 897 050</b>

I årsavgiften ingår värme, kallvatten, TV och bredband. Varmvatten och el debiteras separat utifrån individuell förbrukning.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Avgift andrahandsupplåtelse	7 100	6 690
Inkasso- och påminnelseavgifter	240	900
Övriga intäkter	60	0
	<b>7 400</b>	<b>7 590</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	98 547	60 016
Trädgårdsskötsel	132 648	159 134
Städkostnader/entrémattor	161 700	169 728
Snöröjning/sandning	202 127	0
Systematiskt brandskyddsarbete	1 313	0
Serviceavtal	27 836	20 112
Hisservice/besiktning/reparationer	142 289	177 904
Besiktningkostnader	17 400	13 875
Reparationer	405 128	271 159
Planerat underhåll	232 904	135 510
Fastighetsel och boendeel	704 199	780 269
Uppvärmning	1 333 464	1 332 140
Vatten/avlopp	339 223	372 975
Avfallshantering	192 183	189 134
Försäkringskostnader	188 515	180 873
Kabel-TV/bredband	260 258	257 184
Förbrukningsinventarier/material	6 058	53 512
Övriga kostnader	16 520	1 487
	<b>4 462 312</b>	<b>4 175 012</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	66 000	64 000
Fastighetsavgift	218 948	207 010
Telefoni	13 692	12 123
Datorkommunikation	2 940	954
Kundförluster	102	0
Föreningsgemensamma kostnader	28 188	24 017
Revisionsarvode	20 300	24 375
Ekonomisk förvaltning	296 093	158 811
Konsultarvoden	0	25 531
Juridisk konsultation	11 228	26 510
Medlems-/föreningsavgifter	7 690	8 540
Energideklaration	8 700	0
Övriga poster	78 379	19 545
	<b>752 260</b>	<b>571 416</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	176 400	171 900
Arvode valberedning	1 998	0
Sociala avgifter	34 255	33 130
	<b>212 653</b>	<b>205 030</b>

### Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Övriga ränteintäkter	104 404	186 074
	<b>104 404</b>	<b>186 074</b>

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnad för fastighetslån	2 078 149	2 193 984
Övriga finansiella kostnader	970	975
	<b>2 079 119</b>	<b>2 194 959</b>

### Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	444 463 990	444 463 990
Inköp	300 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>444 763 990</b>	<b>444 463 990</b>
Ingående avskrivningar	-32 910 139	-30 104 177
Årets avskrivningar	-2 835 528	-2 805 962
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-35 745 667</b>	<b>-32 910 139</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>409 018 323</b>	<b>411 553 851</b>
Taxeringsvärde byggnader	292 600 000	273 400 000
Taxeringsvärde mark	186 000 000	207 000 000
	<b>478 600 000</b>	<b>480 400 000</b>

### Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 883 071	440 890
Inköp	506 272	1 442 181
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 389 343</b>	<b>1 883 071</b>
Ingående avskrivningar	-176 602	-110 778
Årets avskrivningar	-138 105	-65 824
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-314 707</b>	<b>-176 602</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 074 636</b>	<b>1 706 469</b>

### Not 11 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	821 881	638 631
Skattefordran	30 713	93 393
Avräkningskonto förvaltare	1 719 704	1 348 814
Parkeringsintäkter november/december	14 182	15 006
Fastum Fasträntekonto	1 000 966	1 002 380
Bidrag naturvårdsverket	136 495	0
Fordran på leverantör	70 625	0
	<b>3 794 566</b>	<b>3 098 224</b>

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	20 060	42 060
	<b>20 060</b>	<b>42 060</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea	2,94	2027-03-19	18 500 000	19 125 000
Nordea	0,80	2026-04-30	26 000 000	26 000 000
Nordea	3,98	2026-04-15	12 875 000	12 875 000
Nordea	2,75	2028-10-16	13 750 000	13 750 000
Nordea	2,67	2027-04-21	8 500 000	10 000 000
			<b>79 625 000</b>	<b>81 750 000</b>
Kortfristig skuld			40 875 000	34 375 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår 2026 varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Specifikation kortfristig skuld:

lån som förfaller inom ett år = 38 875 000 kronor

amorteringar långfristiga lån = 2 000 000 kronor

**Not 14 Övriga skulder**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Övriga skulder	131 500	131 413
	<b>131 500</b>	<b>131 413</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Räntekostnader lån	266 196	432 072
Förutbetalda avgifter och hyror	888 382	551 498
Överbetalningar avgifter	2 630	2 690
	<b>1 157 208</b>	<b>986 260</b>

**Not 16 Likvida medel kassaflöde**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Banktillgodohavanden	2 352 075	2 772 283
Avräkningsfordran på Fastum	2 720 670	2 351 194
	<b>5 072 745</b>	<b>5 123 477</b>

**Not 17 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	116 541 000	116 541 000
	<b>116 541 000</b>	<b>116 541 000</b>

Årsredovisningen har beslutats 4 maj 2026.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Henrik Brånstad  
Ordförande

Annika Loftenius

Emma Gillmo

Gunnar Magnusson

Johan Axelsson

Jonas Ljungkvist

Sven Jonsson

Min revisionsberättelse har lämnats dag som framgår av min elektroniska signatur

Jonas Lind Bertéusen  
Revisor  
Rävisor AB









# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2025\_BRF\_Skalderviken\_1.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-04 15:13:33

Dokumentet är undertecknat av:

 Annika Kristina Loftenius (19621118XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-04 09:27:37
 JONAS LJUNGKVIST (19730529XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-04 09:49:35
 Johan Leif Axelsson (19780321XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-04 08:58:01
 CARL HENRIK JOAKIM BRÅNSTAD (19680831XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-04 08:51:41
 SVEN GUNNAR ZAKARIAS MAGNUSSON (19630123XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-04 13:27:32
 JONAS LIND BERTÉUSEN (19760803XXXX) Revisor	2026-05-04 15:13:32
 SVEN ERIK JONSSON (19540727XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-04 09:11:14
 EMMA GILLMO (19830817XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-04 09:27:08



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2025\_BRF\_Skalderviken\_1.pdf (225717 byte)

A3BAA62DB312E8AA6FA74F8ED5A3D1182F8318D659F56648C9FEAF68D5481AC2BF215512A591C47DE234  
4C7CFACC84D6620C5B832AF7BD204102C451438DF4BA

<https://esign.summera.support/verify>

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brf Skälderviken 1,  
769614-0404

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skälderviken 1, för år 2025.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Skälderviken 1, för år 2025.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### **Revisorns ansvar**

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### **Uttalanden**

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

Stockholm den dag som framgår av signatur

Rävisor AB  
Jonas Lind Bertéusen  
Revisor


# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-04 15:34:20

Dokumentet är undertecknat av:

 JONAS LIND BERTÉUSEN (19760803XXXX) Revisor

2026-05-04 15:34:20



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (48601 byte)

33C4B1F9F5969BF696016E38C4EFCF1DEE4A74279FDDCAD0B2AADB78674FB8143056150ED58980646BB3  
2985983CBD852207333C57DCBE670320763A385A1FD2

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

