

Årsredovisning

för

BRF Skopan

716422-0159

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för BRF Skopan 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 1992-08-10 och har sitt säte i Huddinge kommun. Föreningens verksamhet är att förvalta fastigheten Skopan 1 i Huddinge kommun, fastigheten innehas med äganderätt och ingår inte i någon samfällighet. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens styrelse har efter ordinarie föreningsstämma 2025 bestått av:

Ordinarie ledamöter:

Yalcin Korkmaz, Ordförande

Vanja Öberg, kassör

Leo Allan Kawan

Kajsa Nilsson

Revisor:

Jan Lilja, Focus Revision AB

Styrelsen har, utöver konstituerande mötet, haft 7 st protokollförda sammanträden under året.

Föreningens Fastighet

Fastigheten förvärvades 1992. Föreningens byggnad uppfördes 1995 (tillika värdeår) och inrymmer 16 bostadslägenheter uppdelat på fyra separata byggnader med fyra lägenheter i varje. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och består av 3 RoK och är på 64 kvm. Totalt uppvärmd yta är 1024 kvm.

Föreningen har parkeringsplatser 16 parkeringsplatser varav 4 är carportar. Föreningen har också en gemensam tvättstuga.

Byggnaden värms upp med fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen sköts av styrelsen och vid behov anlitas extern kompetens. För skötsel av de gemensamma markytorna genomförs en städdag på våren och en på hösten.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av H.A. Redovisning & Förvaltning AB.

Föreningen har en underhållsplan. Underhållsplanen är styrelsens verktyg för att planera underhållet på lång sikt. Till underhållsplanen har kopplats en långsiktig budget för att säkerställa att föreningen har kapital för att kunna genomföra underhållet.

Medlemsinformation

Inga väsentliga förändringar i medlemsantalet har skett under året. 4 st överlåtelse har skett under 2025.

Ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi med en god likviditet. Styrelsen föreslår att avsättning till fond för yttre underhåll görs i enlighet med underhållsplan.

Ingen höjning av årsavgifter skedde under 2025.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	924	921	906	877
Resultat efter finansiella poster	13	-57	255	143
Soliditet (%)	36,52	36,04	36,07	33,69
Kassalikviditet (%)	89,48	20,24	87,93	69,12
Genomsnittlig låneränta (%)	2,82	1,96	1,84	0,00
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	895,78	895,78	885,19	853,12
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,26	99,62	98,83	99,65
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 284,12	5 379,04	5 473,96	5 568,87
Sparande per kvm (kr/kvm)	97,08	218,42	333,29	223,76
Räntekänslighet (%)	5,90	6,00	6,18	6,53
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	383,48	355,19	266,59	296,15

För definitioner av nyckeltal, se not 1 Redovisningsprinciper.

Enligt gällande norm ska lån med omsättningsdag inom ett år från balansdagen klassificeras som kortfristig skuld trots att lånen i realiteten alltid kommer förlängas. Detta synsätt påverkar nyckeltalet för kassalikviditet negativt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 248 000	1 135 304	912 710	-56 530	3 239 484
Disposition av föregående års resultat:			-56 530	56 530	0
Avsättning till fond		64 200	-64 200		0
Årets resultat				12 850	12 850
Belopp vid årets utgång	1 248 000	1 199 504	791 980	12 850	3 252 334

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	791 980
årets vinst	12 850
	804 830

disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	62 400
i ny räkning överföres	742 430
	804 830

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	924 119	920 814
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		924 119	920 814
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-553 598	-684 776
Övriga externa kostnader	4	-117 804	-97 521
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-86 563	-86 563
Summa rörelsekostnader		-757 965	-868 860
Rörelseresultat		166 154	51 954
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 304	-108 484
Summa finansiella poster		-153 304	-108 484
Resultat efter finansiella poster		12 850	-56 530
Resultat före skatt		12 850	-56 530
Årets resultat		12 850	-56 530

Balansräkning	Not 1	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	7 686 491	7 768 139
Inventarier, verktyg och installationer	6	49 551	54 466
Summa materiella anläggningstillgångar		7 736 042	7 822 605
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		7 738 042	7 824 605
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		624	794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 358	14 126
Summa kortfristiga fordringar		14 982	14 920
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		1 153 078	1 148 772
Summa kassa och bank		1 153 078	1 148 772
Summa omsättningstillgångar		1 168 060	1 163 692
SUMMA TILLGÅNGAR		8 906 102	8 988 297

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 248 000

1 248 000

Fond för yttre underhåll

1 199 504

1 135 304

Summa bundet eget kapital

2 447 504

2 383 304

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

791 980

912 711

Årets resultat

12 850

-56 530

Summa fritt eget kapital

804 830

856 181

Summa eget kapital

3 252 334

3 239 485

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8, 9

4 348 324

0

Summa långfristiga skulder

4 348 324

0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

1 062 614

5 508 134

Leverantörsskulder

45 331

44 948

Skatteskulder

53 664

51 504

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

143 835

144 226

Summa kortfristiga skulder

1 305 444

5 748 812

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 906 102

8 988 297

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

12 850

-56 530

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

86 563

86 563

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

101 573

31 809

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-62

9 017

Förändring av leverantörsskulder

383

10 828

Förändring av kortfristiga skulder

-392

-8 658

Kassaflöde från den löpande verksamheten

101 502

42 996

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-97 196

-97 196

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-97 196

-97 196

Årets kassaflöde

4 306

-54 200

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 148 772

1 202 972

Likvida medel vid årets slut

1 153 078

1 148 772

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	15 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm (kr)

Summa årsavgifter dividerat med antal kvadratmeter bostadsrätter.

Genomsnittlig ränta (%)

Årets räntekostnader dividerat med de räntebärande skulderna.

Skuldsättning per kvadratmeter (kr)

Den räntebärande skulden dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter.

Årsavgifterna andel i procent av totala rörelseintäkter (%)

Summa årsavgifter dividerat med summa rörelseintäkter.

Sparande per kvadratmeter (kr)

Justerat resultat (årets resultat ökat med avskrivningar, kostnader för utrangeringar samt för planerat underhåll) dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter.

Räntekänslighet (%)

De räntebärande skulderna dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvadratmeter (kr)

Summan av föreningens kostnader för el, värme och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter för bostadsrätter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	917 281	917 280
Fakturerade kostnader, pant- och överlåtelseavgifter mm	6 838	3 534
	924 119	920 814

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
Snöröjning	0	3 162
El	29 498	32 224
Fjärrvärme	266 365	243 076
Vatten	96 819	88 412
Sophämtning	39 035	35 242
Fastighetsförsäkringar	30 552	28 270
Kommunal fastighetsavgift	27 584	26 080
OVK besiktning	14 500	5 046
Övriga kostnader fastighetsförvaltning/skötsel		4 218
	504 353	465 730
Reparationer och underhåll		
Installationer	0	130 029
Markytor	0	63 599
Övriga reparationer	49 245	25 417
	49 245	219 045
Summa fastighetskostnader	553 598	684 775

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Övriga administrativa kostnader		
Revisionskostnader	17 500	16 875
Ekonomisk förvaltning	35 685	35 160
Övriga konsultarvoden	15 935	10 322
Övriga förvaltningskostnader	11 909	8 652
	81 029	71 009
Styrelsekostnader		
Arvoden	36 774	24 163
Övriga styrelsekostnader	0	2 349
	36 774	26 512
	117 803	97 521

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 972 637	9 972 637
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 972 637	9 972 637
Ingående avskrivningar	-2 204 498	-2 122 850
Årets avskrivningar	-81 648	-81 648
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 286 146	-2 204 498
Utgående redovisat värde	7 686 491	7 768 139
Taxeringsvärden byggnader	15 800 000	14 800 000
Taxeringsvärden mark	5 000 000	6 600 000
	20 800 000	21 400 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 686	73 686
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 686	73 686
Ingående avskrivningar	-19 220	-14 305
Årets avskrivningar	-4 915	-4 915
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 135	-19 220
Utgående redovisat värde	49 551	54 466

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 000	2 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 000	2 000
Utgående redovisat värde	2 000	2 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av fastighetslånen.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Fastighetslån HB	3,40	2026-02-05	1 013 418	1 061 418
Fastighetslån HB	3,29	2030-04-30	690 884	698 196
Fastighetslån HB	3,29	2030-04-30	3 706 636	3 748 520
			5 410 938	5 508 134
Kortfristig del av långfristig skuld			1 063 614	5 508 134

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 5 508 134 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Enligt gällande norm ska lån med omsättningsdag inom ett år från balansdagen klassificeras som kortfristig skuld trots att lånen i realiteten alltid kommer förlängas. Detta synsätt påverkar nyckeltalet för kassalikviditet negativt.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 348 324	0
	4 348 324	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 062 614	5 508 134
	1 062 614	5 508 134

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 500 000	9 500 000
	9 500 000	9 500 000

Not 11 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf
Auktoriserad Redovisningskonsult:

Hans Andersson, H.A. Redovisning & Förvaltning AB.

Årsredovisningen beslutades den 30 april 2026

Huddinge

Yalcin Korkmaz
Ordförande

Leo Allan Kawan

Vanja Öberg

Kajsa Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Jan Lilja
Auktoriserad revisor