

Årsredovisning 2025

Brf Skärholmshöjden

769620-5835



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Skärholmshöjden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-10-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-06-05 och nuvarande stadgar registrerades 2023-04-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Harholmen 9	2012	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1968.

Föreningen har 43 hyreslägenheter och 107 bostadsrätter om totalt 12 066 kvm och 14 lokaler om 732 kvm. Byggnadernas totalyta är 12 798 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hamit Tümtürk	Ordförande
Delwar Hussain	Styrelseledamot
Elka Draganova	Styrelseledamot
Michelle Deregård	Styrelseledamot
Stefan Fanang	Styrelseledamot
Jamshed Hussain	suppleant

Valberedning

Jamila Hassan Khali
Tasmin Hussain

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Kristian Segerstedt Revisor BOREV Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2058. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Planerade underhåll

2027-2028 ● Fönsterbyte

Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Fortum Markets AB
Hisservice	Aseka Hiss och Fastighet AB
Markskötsel	MHM Allservice AB
Sophämtning	MHM Allservice AB
Teknisk förvaltning	Jensen Drift och underhåll AB
Värme	Stockholm Exergi AB
Vatten	AB Stockholmshem

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen avser att sälja totalt fyra bostadsrätter. En av dessa är för närvarande utlagd till försäljning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under räkenskapsåret har föreningens kostnader för värme och el ökat på grund av högre energipriser. Räntekostnaderna har minskat jämfört med föregående år men ligger fortfarande på en hög nivå.

Förändringar i avtal

Gruppavtal med Bahnhof: Avtalet, som löper ut den 28 februari 2026, har förnyats och förlängts med ytterligare 5 år.

Hyresavtal: Vi har, i samråd med Hyresgästföreningen, kommit överens om en hyreshöjning på 3,4% från och med 1 februari 2026.

Parkering: Vi behöver göra om samtliga parkeringsavtal till följd av de nya momsreglerna från Skatteverket, som börjar gälla den 1 oktober 2026.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 147 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 146 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	10 220 194	10 214 157	9 946 845	9 401 234
Resultat efter fin. poster	-4 391 422	-4 352 513	-3 064 780	-3 809 684
Soliditet (%)	47	49	48	49
Yttre fond	4 355 834	3 546 959	2 730 749	2 316 993
Taxeringsvärde	180 155 000	178 752 000	178 752 000	178 752 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	579	600	573	512
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	47,7	47,1	45,5	43,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 350	9 829	9 854	9 907
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 150	6 166	6 181	6 214
Sparande / kvm totalyta, kr	-130	-125	-19	-7
Elkostnad / kvm totalyta, kr	38	33	34	48
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	210	196	183	166
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	73	86	63	48
Energikostnad / kvm totalyta, kr	321	315	280	263
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,15	3,14	2,28	1,22
Räntekänslighet (%)	16,16	16,39	17,19	19,36

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningen bedömer att det negativa resultatet inte innebär någon omedelbar risk för att vi inte ska kunna fullfölja våra åtaganden.

Föreningen har tre lån. Två av dessa lån omförhandlades i september 2025, vilket resulterade i lägre räntor och förbättrade villkor. Det tredje lånet förfaller i september 2026, och föreningen planerar att omförhandla detta vid förfalldatum.

Under året har föreningen även beställt en flerårsbudgetplan, som ger:

- En klar bild av framtida underhåll och kommande kostnader

- Underlag för att planera hur avgiften kan behöva utvecklas över tid
- Likviditetsprognos och plan för extra amorteringar

Föreningen har dessutom fyra lägenheter som ska säljas, varav två redan är ute till försäljning. Intäkterna planeras att avsättas för framtida underhåll och för att stärka föreningens ekonomiska situation.

Sammanfattningsvis bedömer föreningen att vi, trots det negativa resultatet, kommer att kunna fullfölja våra långsiktiga ekonomiska åtaganden utan större svårigheter. Vi kommer att fortsätta följa den ekonomiska utvecklingen noggrant och vid behov vidta åtgärder, såsom justering av årsavgiften, för att säkerställa en stabil ekonomi på lång sikt.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV		DISPONERING AV	
	2024-12-31	FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	75 661 261	-	-	75 661 261
Upplåtelseavgifter	26 827 102	-	-	26 827 102
Fond, yttre underhåll	3 546 959	-	808 875	4 355 834
Balanserat resultat	-24 262 955	-4 352 513	-808 875	-29 424 343
Årets resultat	-4 352 513	4 352 513	-4 391 422	-4 391 422
Eget kapital	77 419 854	0	-4 391 422	73 028 432

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-29 424 343
Årets resultat	-4 391 422
Totalt	-33 815 765

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	830 000
Balanseras i ny räkning	-34 645 765
	-33 815 765

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 220 194	10 214 157
Övriga rörelseintäkter	3	-9	7 754
Summa rörelseintäkter		10 220 185	10 221 911
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 882 210	-8 794 076
Övriga externa kostnader	9	-347 867	-397 781
Personalkostnader	10	-174 244	-167 396
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 727 966	-2 733 180
Summa rörelsekostnader		-12 132 286	-12 092 432
RÖRELSERESULTAT		-1 912 102	-1 870 521
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-16	313
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 479 304	-2 482 305
Summa finansiella poster		-2 479 320	-2 481 992
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 391 422	-4 352 513
ÅRETS RESULTAT		-4 391 422	-4 352 513

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	146 794 109	149 493 485
Maskiner och inventarier	13	138 026	166 616
Summa materiella anläggningstillgångar		146 932 135	149 660 101
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		146 932 135	149 660 101
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		297 211	116 191
Övriga fordringar	14	11 420	21 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	250 010	242 573
Summa kortfristiga fordringar		558 641	380 032
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 490 832	9 566 837
Summa kassa och bank		6 490 832	9 566 837
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 049 473	9 946 869
SUMMA TILLGÅNGAR		153 981 607	159 606 969

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		102 488 363	102 488 363
Fond för yttre underhåll		4 355 834	3 546 959
Summa bundet eget kapital		106 844 197	106 035 322
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-29 424 343	-24 262 955
Årets resultat		-4 391 422	-4 352 513
Summa ansamlad förlust		-33 815 765	-28 615 468
SUMMA EGET KAPITAL		73 028 432	77 419 854
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	52 458 635	0
Summa långfristiga skulder		52 458 635	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	26 250 000	78 908 635
Leverantörsskulder		661 989	1 185 946
Skatteskulder		64 211	37 187
Övriga kortfristiga skulder		-1 720	-6 817
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 520 060	2 062 164
Summa kortfristiga skulder		28 494 540	82 187 115
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		153 981 607	159 606 969

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 912 102	-1 870 521
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 727 966	2 733 180
	815 864	862 659
Erhållen ränta	-16	313
Erlagd ränta	-2 776 830	-2 408 969
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 960 982	-1 545 997
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-178 609	-42 496
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-736 414	553 695
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 876 004	-1 034 798
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	5 015 000
Amortering av lån	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	4 815 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 076 004	3 780 202
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 566 837	5 786 635
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 490 832	9 566 837

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skärholmshöjden är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Hissar	6,67 %
Stomme och grund	0,00 - 2,00 %
Stamledningar VA	2,22 %
Fasader	2,50 %
El	2,50 %
Fönster	5,00 %
Ventilation	5,00 %
Stamledningar Värme	4,00 %
Byggnad	3,33 - 6,67 %
Yttertak	2,50 - 5,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 744 320	4 699 058
Hysesintäkter, bostäder	4 308 418	4 382 216
Hysesintäkter, lokaler	897 504	880 864
Hysesintäkter, p-platser	99 145	99 698
Kabel-TV/Bredband	142 936	144 948
Övriga intäkter	27 871	7 373
Summa	10 220 194	10 214 157

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-9	-2
Övriga intäkter	0	1 900
Övriga rörelseintäkter	0	5 856
Summa	-9	7 754

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	175 440	178 942
Städning	510 425	547 613
Besiktning och service	91 875	219 693
Trädgårdsarbete	206 537	234 941
Övrigt	151 131	154 690
Snöskottning	57 314	114 126
Summa	1 192 721	1 450 004

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	478 923	0
Bostäder	815 295	996 627
Bostäder VVS	0	126 128
Tvättstuga	0	72 630
Källarutrymmen	27 085	0
Soprum/miljöanläggning	436 104	315 078
Dörrar och lås/porttele	40 738	23 914
VA	0	13 456
Ventilation	0	313 787
Hissar	194 994	182 689
Gård/markytor	78 314	0
Försäkringsärende/vattenskada	110 944	0
Summa	2 182 397	2 044 308

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	0	21 125
Summa	0	21 125

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	490 419	424 008
Uppvärmning	2 691 007	2 512 486
Vatten	931 554	1 100 949
Sophämtning	519 167	437 341
Summa	4 632 147	4 474 784

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	242 858	230 772
Kabel-TV	51 624	50 840
Bredband	220 313	220 223
Fastighetsskatt	360 150	302 020
Summa	874 945	803 855

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	73 057	59 569
Förbrukningsmaterial	0	7 539
Juridiska kostnader	19 482	33 826
Revisionsarvoden	30 000	29 375
Ekonomisk förvaltning	225 328	222 472
Konsultkostnader	0	45 000
Summa	347 867	397 781

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	144 100	136 400
Sociala avgifter	30 144	30 996
Summa	174 244	167 396

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 479 037	2 482 305
Övriga räntekostnader	267	0
Summa	2 479 304	2 482 305

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	171 666 066	171 666 066
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	171 666 066	171 666 066
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-22 172 582	-19 473 206
Årets avskrivning	-2 699 376	-2 699 376
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 871 958	-22 172 582
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	146 794 109	149 493 485
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>30 221 111</i>	<i>30 221 111</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	130 600 000	120 197 000
Taxeringsvärde mark	49 555 000	58 555 000
Summa	180 155 000	178 752 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	338 064	338 064
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	338 064	338 064
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-171 448	-137 644
Årets avskrivning	-28 590	-33 804
Utgående ackumulerad avskrivning	-200 038	-171 448
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	138 026	166 616

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	12 054	21 902
Övriga fordringar	-634	-634
Summa	11 420	21 268

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 682	11 369
Försäkringspremier	124 391	118 472
Kabel-TV	13 024	12 906
Bredband	43 727	42 250
Förvaltning	58 186	57 576
Summa	250 010	242 573

**NOT 16, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2024-10-16	2,83 %		28 475 000
Nordea Hypotek	2024-10-16	2,83 %		29 000 000
Nordea Hypotek	2025-09-17	4,75 %		21 433 635
Nordea Hypotek	2028-09-20	2,71 %	26 208 635	
Nordea Hypotek	2027-09-15	2,52 %	26 250 000	
Nordea Hypotek	2026-09-17	2,44 %	26 250 000	
Summa			78 708 635	78 908 635
Varav kortfristig del			26 250 000	78 908 635

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 78 708 635 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
El	48 171	47 816
Uppvärmning	351 642	335 025
Utgiftsräntor	83 845	381 371
Vatten	0	277 529
Förutbetalda avgifter/hyror	1 004 402	988 423
Beräknat revisionsarvode	32 000	32 000
Summa	1 520 060	2 062 164

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	82 781 000	82 781 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

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

Stockholm

Delwar Hussain
Styrelseledamot

Elka Draganova
Styrelseledamot

Hamit Tümtürk
Ordförande

Michelle Deregård
Styrelseledamot

Stefan Fanang
Styrelseledamot

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

BOREV Revision AB
Kristian Segerstedt
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 14:47

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 14.04.2026 15:11

DOCUMENT ID:

Sk6Ga2o3-l

ENVELOPE ID:

B1hM6nj3bl-Sk6Ga2o3-l

DOCUMENT NAME:

Brf Skärholmshöjden, 769620-5835 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

df52c36e5475be56cc9919971cd1659d410c1379bd3e3a42d6ede02f3551e5ff155f7461d78eb50134d81e455972c2dfbfd9cbe307cfef0a8d21b3c1187688cb

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MICHELLE DEREGÅRD michelle.deregard@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 15:38 14.04.2026 15:37	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.60.32
2. HAMIT TÜMTÜRK helturken@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 15:55 14.04.2026 15:48	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.137
3. DELWAR HUSSAIN delwar127@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 15:56 14.04.2026 15:53	eID Low	Swedish BankID IP: 213.164.209.214
4. ELKA DRAGANOVA draganova.elka@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 16:02 14.04.2026 16:00	eID Low	Swedish BankID IP: 217.31.189.139
5. STEFAN FANANG stefan.fanang@gmail.com	 Signed Authenticated	14.04.2026 16:04 14.04.2026 16:04	eID Low	Swedish BankID IP: 217.31.189.225
6. Kristian Lars Segerstedt kristian.segerstedt@borev.se	 Signed Authenticated	15.04.2026 14:47 14.04.2026 16:07	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.86.249

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skärholmshöjden, org.nr 769620-5835

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skärholmshöjden för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Jag vill fästa uppmärksamhet på förvaltningsberättelsens flerårsöversikt och nyckeltalet sparande/kvm som är -130 kr för 2025 och har varit negativt sedan 2022. Jag vill även fästa uppmärksamhet på kassaflödesanalysen som visar att kassaflödet från den löpande verksamheten är negativt för 2025 och 2024.

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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skärholmshöjden för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar §15 ska årsavgiften täcka föreningens löpande verksamhet samt den årliga avsättningen till den yttre fonden (§46 i stadgarna). Enligt min bedömning har styrelsen inte uppfyllt stadgarna §15. Jag har inte modifierat mitt uttalande med anledning av detta.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 14:47

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 14.04.2026 15:11

DOCUMENT ID:

By-aza3oh-e

ENVELOPE ID:

HkaGTnshZx-By-aza3oh-e

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025, Brf Skärholmshöjden.pdf
2 pages

SHA-512:

35c65aba6148ded39312c6fbbc2dac10fabe13ea88e6eb
7a402a62181241225bbccfb1db64528c76ecb3b2b47e5
80207addad324a5d58afe96350d94ef9b64be

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kristian Lars Segerstedt	Signed	15.04.2026 14:47	eID	Swedish BankID
kristian.segerstedt@bore v.se	Authenticated	15.04.2026 14:44	Low	IP: 94.234.86.249

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed