



# ÅRSREDOVISNING

**Brf Skånegården**

Org. nr 739400-2120

**2025-01-01 – 2025-12-31**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skånegården avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31, föreningens femtiosjätte verksamhetsår.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att åt sina medlemmar upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1969-06-19.

Föreningen har sitt säte i Båstad kommun.

Ekonomisk plan upprättades 1970-06-05 och registrerades 1970-06-29.

Nuvarande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2019-02-28.

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

#### Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst sju ledamöter med högst två suppleanter.

Styrelsen som valdes på ordinarie föreningsstämma 2025-06-22 har haft följande sammansättning:

Pär Wetterlöf	ordförande
Carl-Johan Berthilsson	ledamot
Kjell Lindström	ledamot
Lena von Post	ledamot
Jennifer Rebel	ledamot
Benny Berggren	ledamot
Elisabeth Björk	ledamot

#### Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 22 juni 2025.

#### Styrelsens arbete

Styrelsen har under året hållit 9 st. protokollförda sammanträden varav ett konstituerande möte. Några har avhållits med digitalt deltagande. Mellan sammanträdena har styrelsen haft löpande kontakter i föreningsangelägenheter.

Styrelsen har inom sig utsett ett arbetsutskott som förbereder ärenden inför styrelsens behandling. I detta har ingått ordförande, kassör och föreningens tekniska förvaltare. Även övriga styrelseledamöter har deltagit i arbetsutskottet efter behov.

Arvode för styrelsen avseende räkenskapsåret 2025/26 har reserverats med 176 400 kr (föregående år 171 900 kr) exklusive sociala avgifter.

Styrelsen beredde och lade under våren fram ett förslag till långsiktig underhålls- och finansieringsplan, vilken godkändes av föreningsstämman. Under hösten har planenligt kapitaltillskott om 13 mkr tagits upp, vilket primärt används för att undvika ökad skuldsättning så att vi inom 5 år ska kunna bli självfinansierande avseende planerat underhåll. Vi har även aktivt arbetat med att hålla nere våra

löpande kostnader, vilket lett till att vi har ett positivt resultat efter finansiella kostnader, och är på rätt väg för att få ett sunt driftöverskott och sparande.

Under 2025 påbörjades det hittills största underhållsprojektet i Brf Skånegårdens historia när taken på Gamla Skånegården började läggas om. I samband med omläggningen återställs så mycket som möjligt av fastighetens utseende till ursprungligt utseende under överinseende av antikvarisk expertis. Det innefattar tak, tegelpannor och skorstenar plus övervåningarnas plåtarbeten och målade detaljer. Projektet genomförs av PEAB som huvudentreprenör, och den totala kostnaden för projektet ser ut att landa på ca 14 mkr inklusive kostnader för besiktningsman, antikvarisk expertis och ÄBFs engagemang som föreningens representant och projektledare. Totalt 42 ändrings- och tilläggsärenden har hanterats, där många punkter gällde saker som låg utanför entreprenaden men som var bra att genomföra när byggnadsställningar fanns uppe.

Vi har även slutfört arbetena med dränering, tätning och ny stenläggning runt poolen, samt dränering och omdragning av dagvattenledningar vid ABC-husen.

Under året upphandlades skötsel av trädgård respektive pool. Avtalen tillföll ÄBF, och i samband med förnyelse av förvaltningsavtalet så konsoliderades samtliga dessa till ett gemensamt avtal. Det innebär att ÄBF har ett fastprisåtagande med definierade skötselpunkter avseende förvaltning, pool och trädgård.

Styrelsen upprättade ett årshjul för styrelsearbetets återkommande aktiviteter. Dokumenthanteringen har digitaliserats så att viktiga avtal, protokoll och handlingar lagras via vår hemsidestjänst.

Samarbetet med två banker (Handelsbanken och Swedbank) har fungerat bra, och gett oss snabb handläggning och konkurrens när det gäller lånefinansiering.

Utöver detta har löpande underhåll som målning och allmän skötsel av anläggningen och trädgårdar genomförts, och vi arrangerade även vårt första digitala informationsmöte och en lyckad aktivitetsdag i maj med trädgårdsarbeten inför sommarsäsongen.

Under sommaren ordnades även ett flertal uppskattade sociala aktiviteter, från vinprovningar till hjärt-/lungräddning, något vi avser fortsätta med.

### Revisorer

Föreningens revisorer har varit:

Alvaro Patricio Canepa    ordinarie revisor  
Johan Kallerhult        revisorssuppleant

Till ordinarie revisor har reserverats 7 056 kr (6 876 kr) för räkenskapsåret 2025.

### Valberedning

Valberedningen, som utsågs vid årsstämman 22 juni 2025, utgörs av Magnus Kempe (sammankallande), Susanne Jannesson och Joachim Haas.

### Fastigheter

Föreningen äger följande fastigheter;

Fastighet	Areal i m <sup>2</sup>	Byggnad
Bysten 1	3 267	Gamla Skånegården
Bysten 2	1 279	Villa Banco
Bollen 2	13 538	A-, B- och C-husen
Bysten 6	1 134	Tomt för parkering
Båstad 109:34	506	Tomt för parkering
Båstad 109:35	480	Tomt för parkering
Summa	20 204	

Fastigheterna innehas med äganderätt.

Byggnaderna innehöll ursprungligen 116 st bostadsrättslägenheter av vilka 10 st numera är sammanbyggda med grannlägenheten vilket har reducerat antalet boendeenheter till 106 st.

Den totala lägenhetsytan är ca 5 443 m<sup>2</sup>.

Fastigheterna Bysten 1 och 2 samt Bollen 2 har under året varit fullvärdesförsäkrade hos Bostadsrätternas medlemsförsäkring omfattande bl.a. byggnader, mark, pool, installationer och inredning samt ansvarsförsäkring styrelse. Det s.k. bostadsrättstillägget är inte inkluderat i försäkringen.

Taxeringsvärdena 2025 uppgår till 101 268 000 kr (föregående år 89 117 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnader	70 532	0	70 532
Mark	30 736	0	30 736
Summor	101 268	0	101 268

### Reparationer, underhåll och förbättringar/investeringar

Kostnader för under året utförda löpande reparationer har uppgått till ca 466 tkr (ca 1 160 tkr).

Årets kostnader för underhåll uppgår till 0 tkr (ca 125 tkr).

Årets investeringar har uppgått till totalt ca 2 352 tkr (ca 3 607 tkr), av vilka ca 580 tkr avser dränering, tätning, byte av rör samt ny plattläggning runt pool, ca 1 550 tkr avser utförd dränering och omdragning av dagvatten runt ABC husen, ca 77 tkr avser slutfaktura relining avlopp B huset samt ca 145 tkr avser energiinvesteringar i bergvärmekapacitet och utgör optimering av bergvärmepump/gaspanna. Dessa investeringar är projekt som avslutats 2025 och som därför har aktiverats för avskrivning, se sidan 12.

Per bokslutsdagen pågående investeringar uppgår till ca 12 087 tkr avseende nytt yttertak Gamla Skånegården.

### Planerat underhåll kommande period

Underhållsplanen har gått igenom och reviderats, och omfattar framåt åren 2026-2065. Den uppdateras årligen av styrelsen tillsammans med vår fastighetsförvaltare. Vi kommer att fortsätta genomföra åtgärder enligt planen för att säkerställa att vi kommer i långsiktig balans med ett positivt kassaflöde för att täcka framtida underhållsbehov.

Under 2026 slutförs takomläggningen på Gamla Skånegården, vilket är ett av våra största projekt i underhållsplanen. I slutet av 2025 gjordes den obligatoriska OVK-besiktningen, vilket troligen kommer leda till en del ventilationsåtgärder i lägenheterna.

I övrigt avser vi inte genomföra så stora åtgärder under 2026, utan det blir ett 'mellanår' då vi främst vill lyfta de yttre miljöerna i form av murar och staket kring Gamla Skånegården, genomföra vissa mark- och trädgårdsförbättringar, samt byta ut eller renovera trädgårdsmöbler.

Större kommande underhållsprojekt är eventuella åtgärder kring tappvattenledningar i ABC-husen och omläggning av tak i ABC-husen. Vi har satt som mål att undvika större höjningar av månadsavgifterna, och följer noga hur drifts- och underhållskostnaderna utvecklas.

## Förvaltning

Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning har ombesörjts av ÄBF, Nisse Larsson.

Per 2025-12-31 uppgick föreningens fastighetslån till 30 842 500 kr (30 953 000 kr).  
Uttagna panter 40 375 000 kr varav ställda panter 39 375 000 tkr och i eget förvar 1 000 000 kr.  
Eventualförpliktelser - inga.

Föreningen är momsregistrerad pga försäljning av individuellt uppmätt el till lägenheterna.

Under året har ett kapitaltillskott från medlemmarna lämnats med 12 999 993 kr.

Föreningens hemsida är [www.skanegarden.se](http://www.skanegarden.se)

Föreningens e-post är [info@skanegarden.se](mailto:info@skanegarden.se)

## Medlemsinformation

### Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga bostadslägenheter har under året upplåtits med bostadsrätt.

Under året har 8 st överlåtelser ägt rum.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift på 2,5% av ett basbelopp.

Pantsättningsavgift utgår ej.

<b>Förändringar i medlemsantalet</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	137	140
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	6	9
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 4	- 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	139	137

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	6 149 813	6 056 655	5 645 878	5 169 984
Resultat efter finansiella poster	568 524	- 893 495	- 2 416 084	- 2 734 946
Balansomslutning	62 625 028	49 127 419	44 983 446	46 237 400
Kassa och bank	1 570 616	1 131 743	34 549	825 159
Soliditet (%)	48	33	36	42
Skuldkvot	4,8	5,0	4,4	4,5
Skuldsättning kr/m <sup>2</sup> (BR)	5 667	5 688	4 775	4 317
Skuldsättning kr/m <sup>2</sup> (tot)	5 667	5 688	4 775	4 317
Belåningsgrad (%)	30	35	29	26
Räntekänslighet (%)	5,6	5,8	6,1	6,5
Årsavgift kr/m <sup>2</sup> (BR)/år, snitt vid 31/12 *	1 123	1 075	788	668
Årsavgifternas andel av tot intäkt (%)*	94	95	72	70
Energikostnad kr/m <sup>2</sup> (tot)	320	315	349	414
Sparande kr/m <sup>2</sup> (tot)	282	39	- 162	26
Underhållskostnader, tkr	0	125	683	2 110

\*Fr o m år 2024 inklusive förbrukningsavgifter för el.

Årsavgiften är höjd med 10% fr o m januari 2022  
 Årsavgiften är höjd med 18% fr o m januari 2023  
 Årsavgiften är höjd med 25% fr o m januari 2024  
 Årsavgiften är höjd med 2% fr o m januari 2025  
 Årsavgiften är höjd med 2% fr o m januari 2026

*Soliditet* uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

*Skuldkvot* uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

*Belåningsgrad* uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

*Räntekänslighet* uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

*Årsavgift kr/m<sup>2</sup> (BR)/år* uttrycks som årsavgifter inkl individuellt uppmätta (IMD) förbrukningsavgifter för el, väme och vatten per kvadratmeter bostadsrättsyta.

*Årsavgifternas andel av totala intäkter (%)* uttrycks som årsavgifter (inkl IMD) dividerat med totala rörelseintäkter.

*Energikostnad per m<sup>2</sup> (tot)* uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

*Sparande per m<sup>2</sup> (tot)* uttrycks som 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 fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m<sup>2</sup> totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser *	Uppskrivn fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 520 078	23 000 000	1 700 000	-25 085 741	-893 495	16 240 842
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			1 700 000	-1 700 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 700 000	1 700 000		
Balanseras i ny räkning				-893 495	893 495	
Erhållet kapitaltillskott	12 999 993					12 999 993
Årets resultat					568 524	568 524
Belopp vid årets utgång	30 520 071	23 000 000	1 700 000	-25 979 236	568 524	29 809 359

\* I beloppet ingår under år 2010 lämnat kapitaltillskott om totalt 2 400 000 kr, under 2019 lämnat kapitaltillskott om totalt 6 000 198 kr samt under 2025 lämnat kapitaltillskott om totalt 12 999 993 kr.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 25 979 236
Årets resultat	568 524
<b>Summa</b>	<b>- 25 410 712</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till fond för yttre underhåll (enl. UH-plan)	1 700 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 27 110 712
<b>Summa</b>	<b>- 25 410 712</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp är i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för samarbetet under det gångna året och önskar föreningen ett gott 2026.

## Resultaträkning

	Not	2025	2024
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	6 303 958	6 056 655
Övriga rörelseintäkter	2	<u>168 239</u>	<u>79 086</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		6 472 197	6 135 741
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	3	- 3 584 180	- 4 412 066
Underhållskostnader	4	0	- 125 346
Övriga externa kostnader	5	- 181 014	- 283 337
Personalkostnader	6	- 249 992	- 189 853
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 964 578</u>	<u>- 979 485</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 4 979 764	- 5 990 087
<i>Rörelseresultat</i>		1 492 433	145 654
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 748	512
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 939 657</u>	<u>- 1 039 661</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 923 909	- 1 039 149
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		568 524	- 893 495
<i>Årets resultat</i>		<b>568 524</b>	<b>- 893 495</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 15	48 494 703	47 043 547
Inventarier, verktyg och installationer	8	173 779	236 928
Pågående nyanläggningar	9	<u>12 087 239</u>	<u>228 814</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		60 755 721	47 509 289
Summa anläggningstillgångar		60 755 721	47 509 289
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 558	23 365
Övriga fordringar		31 580	145 869
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>254 553</u>	<u>317 153</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		298 691	486 387
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	<u>1 570 616</u>	<u>1 131 743</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		1 570 616	1 131 743
Summa omsättningstillgångar		1 869 307	1 618 130
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>62 625 028</b>	<b>49 127 419</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		30 520 071	17 520 078
Uppskrivningsfond		23 000 000	23 000 000
Fond för yttre underhåll		<u>1 700 000</u>	<u>1 700 000</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		55 220 071	42 220 078
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 25 979 236	- 25 085 741
Årets resultat		<u>568 524</u>	<u>- 893 495</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 25 410 712	- 25 979 236
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>29 809 359</b>	<b>16 240 842</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 15	<u>22 204 500</u>	<u>6 000 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		22 204 500	6 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 15	8 638 000	24 953 500
Leverantörsskulder		224 464	384 882
Skatteskulder	13	12 915	10 433
Övriga skulder		3 768	8 557
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	<u>1 732 022</u>	<u>1 529 205</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		10 611 169	26 886 577
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>62 625 028</b>	<b>49 127 419</b>

**Kassaflödesanalys****2025****2024**

## DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Rörelseresultat	1 492 433	145 654
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>964 578</u>	<u>979 485</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	2 457 011	1 125 139

Erhållen ränta och utdelning	15 748	512
Erlagd ränta	- 939 657	- 1 039 661
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	1 533 102	85 990

## Rörelsekapitalets förändring

Ökning(-) Minskning (+) av rörelsefordringar	187 696	- 189 587
Ökning(+) Minskning (-) av rörelseskulder	<u>40 092</u>	<u>73 968</u>
Förändring av rörelsekapitalet	227 788	- 115 619

Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 760 890	- 29 629
--	-----------	----------

## INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>- 14 211 010</u>	<u>- 3 836 677</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 14 211 010	- 3 836 677

Kassaflöde efter investeringsverksamheten	- 12 450 120	- 3 866 306
---	--------------	-------------

## FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

İnbetalda insatser mm	12 999 993	0
Ökning (+) Minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>- 111 000</u>	<u>4 963 500</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	12 888 993	4 963 500

<b>Årets kassaflöde</b>	<b>438 873</b>	<b>1 097 194</b>
-------------------------	----------------	------------------

Likvida medel vid årets början	<u>1 131 743</u>	<u>34 549</u>
--------------------------------	------------------	---------------

Likvida medel vid årets slut	1 570 616	1 131 743
------------------------------	-----------	-----------

(varav placeringar)	(0)	(0)
---------------------	-----	-----

# NOTER

## Redovisningsprinciper

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

## Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med 1 700 000 kr enligt föreningens underhållsplan. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

## Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

## Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

### 200 år

Byggnader, grunddel

### 50 år

2004 Markanläggningar mur

2013-14 VA-stambyte

2015 Utbyte fogmassa

2016 VA-stambyte etapp 3

### 40 år

2013-15 Markanläggningar pool

2015 Port

2019 Dränering, isolering

2020 Kulvert, dränering

2024 Dränering/dagvatten, poolreparation

2025 Pool

2025 Dränering

### 25 år

2007-14 Allmänt underhåll

2017-18 Gaspanna

2022 Bergvärme

### 20 år

2006 Energiinvesteringar vindsisolering

2015 Förvaringsboxar

2017 Isolering, gavel, kompressor

2019 Förråd, grillplats

2021 Källartrappa, kulvert

2022 Kulvert, eget vatten

2024-25 Relining

2025 Energiinvesteringar bergvärmekapacitet

### 15 år

2011 Markanläggningar trädgård o. pool

2011, 2014 Energiinvesteringar

### 10 år

2016 Fågelskydd

2020 Fibernät

2020 Passersystem

2023 Relining

Inventarier, byggnadsinventarier

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter	5 467 548	5 360 344
Energiintäkter	645 547	493 751
Hysesintäkter gästrum	172 413	183 660
Hysesintäkter förråd	18 450	18 900
<b>Summa</b>	<b>6 303 958</b>	<b>6 056 655</b>

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och bredband.

<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Parkeringsavgifter	15 768	15 396
Försäljning av nycklar	0	1 747
Försäljning av två gräsklippare	20 000	0
Ersättning för nyttjande av sopkärl	2 500	2 000
Återbäring biogasskatt från Hallands Kraft	101 066	0
Intäkt tillsyn lägenheter	0	7 875
Administrativ avgift debitering lägenhetsel	0	32 700
Påminnelseavgifter	1 980	0
Övriga intäkter	19 651	280
Överlåtelseavgifter	7 274	19 088
<b>Summa</b>	<b>168 239</b>	<b>79 086</b>

<b>Not 3 Driftskostnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsskötsel samt teknisk förvaltning	501 316	337 536
Mark och trädgård, snöröjning	300 889	428 430
Poolskötsel	72 080	131 246
Markarrende	8 651	8 046
Bevakning	5 274	50 700
Elavgifter för belysning o. värme (brutto)	589 059	558 590
Värme (gas)	393 450	397 215
Värme/el, mätning	45 075	36 750
Sotning	3 907	0
Vatten	757 411	757 890
Städning	83 135	74 203
Renhållning hushållssopor	32 580	33 896
Renhållning grovsopor	6 644	10 278
Löpande reparationer fastigheterna	466 381	1 159 952
Övriga fastighetskostnader	33 806	12 542
Fastighetsavgift	182 744	172 780
Fastighetsförsäkring	80 449	75 677
TV/Bredband/Internet	21 329	71 735
<b>Summa</b>	<b>3 584 180</b>	<b>4 317 466</b>

<b>Not 4 Underhållskostnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Torktumlare	0	14 538
Tappvatten	0	14 288
Trappa	0	13 483
Värmepump	0	12 187
Besiktning av tak	0	9 975
Slipning av trappor	0	60 875
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>125 346</b>

<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ekonomisk förvaltning	129 143	127 117
Övriga förvaltningskostnader	44 209	24 122
Bankavgifter	7 662	7 598
Pantbrevskostnader	0	124 500
<b>Summa</b>	<b>181 014</b>	<b>283 337</b>

<b>Not 6 Personalkostnader</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Löner och andra ersättningar för styrelse justering föregående år	0	- 10 000
styrelse	176 400	171 900
förtroendevald revisor justering föregående år	0	0
förtroendevald revisor	7 056	6 876
Summa löner och andra ersättningar	183 456	168 776
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	66 536 (0)	21 077 (0)
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>249 992</b>	<b>189 853</b>

<b>Not 7 Byggnader och mark</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	30 236 459	26 628 596
Inköp	2 352 585	3 607 863
Utgående anskaffningsvärden	32 589 044	30 236 459
Ingående avskrivningar	- 6 192 912	- 5 276 577
Årets avskrivningar	- 901 429	- 916 335
Utgående avskrivningar	- 7 094 341	- 6 192 912
Ingående / Utgående uppskrivningar	23 000 000	23 000 000
<b>Redovisat värde</b>	<b>48 494 703</b>	<b>47 043 547</b>
Fastigheternas taxeringsvärden		
Byggnad	70 532 000	58 581 000
Mark	30 736 000	30 536 000
Summa	101 268 000	89 117 000

<b>Not 8 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 267 694	1 267 694
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	1 267 694	1 267 694
Ingående avskrivningar	- 1 030 766	- 967 616
Årets avskrivning	- 63 149	- 63 150
Utgående avskrivningar	- 1 093 915	- 1 030 766
<b>Redovisat värde</b>	<b>173 779</b>	<b>236 928</b>

<b>Not 9 Pågående nyanläggningar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Takomläggning Gamla Skånegården	12 087 239	228 814
<b>Summa</b>	<b>12 087 239</b>	<b>1 131 743</b>

<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Hyra automover per jan	6 169	6 220
Bevakning per jan	0	5 274
Bredband, tv per jan	1 244	1 244
Bostadsrätterna medlemsavgift per dec	7 270	8 080
Upplupen intäkt parkering	230	704
Upplupen energiintäkt	212 392	269 680
Fastighetsförsäkring per apr	27 248	25 951
<b>Summa</b>	<b>254 553</b>	<b>317 153</b>

<b>Not 11 Kassa och bank</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Handelsbanken checkkonto	1 559 457	1 112 974
Handelsbanken gästrumskonto	240	0
Handelsbanken swishkonto	10 294	18 144
Swedbank företagskonto	625	625
<b>Summa</b>	<b>1 570 616</b>	<b>1 131 743</b>

#### Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amorter	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek				0	1 500 000
Stadshypotek				0	975 000
Stadshypotek	2,501	2026-03-03	1 år	0	1 990 000
Stadshypotek	2,85	2027-04-30	2 år	0	1 000 000
Stadshypotek	2,85	2027-04-30	2 år	0	2 000 000
Stadshypotek	2,90	2027-06-01	2 år	0	3 000 000
Stadshypotek	1,15	2026-06-01	5 år	0	3 000 000
Stadshypotek *	2,534	2026-01-29	1 år	0	725 000
Stadshypotek *	2,534	2026-01-29	1 år	0	275 000
Swedbank Hyp	2,81	2027-09-24	3 år	30 000	2 970 000
Swedbank Hyp	2,89	2028-01-25	3 år	68 000	6 949 000
Swedbank Hyp	3,05	2029-01-25	4 år	60 000	6 443 500
Swedbank Hyp	2,432	2026-02-28	90 d	20 000	2 490 000
<b>Summa</b>			<b>178 000</b>	<b>30 842 500</b>	<b>30 953 500</b>

varav långfristig del 22 204 500 6 000 000

varav kortfristig del 8 638 000 24 953 500

Belåningsgrad lån/taxeringsvärden 30% 35%  
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr) 5 667 5 688

\*Lån Stadshypotek 725 000 kr samt 275 000 kr är den 2026-01-29 omlagda till ett nytt lån om 1 000 000 kr med årlig amortering om 72 000 kr.

<b>Not 13 Skatteskulder</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Beslutad fastighetsavgift 2023	0	168 434
Beslutad fastighetsavgift 2024	0	172 780
Beräknad fastighetsavgift 2025	182 744	0
Inbetald preliminärskatt	- 169 829	- 330 781
<b>Summa</b>	<b>12 915</b>	<b>10 433</b>

<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupen kostnad städning	5 775	5 629
Upplupen kostnad elavgifter	82 099	85 681
Upplupen kostnad gas	46 106	56 020
Upplupen kostnad grovsophämtning	652	673
Upplupen kostnad fastighetsskötsel, förvaltning	73	73
Upplupen kostnad takomläggning	62 450	0
Upplupen kostnad parkeringsbevakning	0	188
Beräknade upplupna arvoden	183 456	178 776
Beräknade upplupna sociala avgifter	48 081	28 600
Upplupen ränta	89 537	59 596
Förutbetalda avgifter	1 213 793	1 113 969
<b>Summa</b>	<b>1 732 022</b>	<b>1 529 205</b>

<b>Not 15 Ställda säkerheter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	39 375 000	34 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>39 375 000</b>	<b>34 000 000</b>

Årsredovisningen beslutades 2026-02-26.

Bästad den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Pär Wetterlöf, ordförande  
 Carl-Johan Berthilsson  
 Kjell Lindström  
 Lena von Post  
 Jennifer Rebel  
 Benny Berggren  
 Elisabeth Björk

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Alvaro Patricio Canepa

# Signeringsrapport

Dokument: 602 Skanegarden ÅR2025\_revversion\_260408.pdf

Uppladdat: 2026-04-12 15:52:34



Dokumentet är signerat med BankID av följande personer:

- **ALVARO CANEPA** (f 1983)  
Signering utförd: 2026-04-17 21:35:57  
orderRef: 019d9cf1-5cf9-7721-b741-5cb20802dab6
- **CARL-JOHAN BERTILSSON** (f 1968)  
Signering utförd: 2026-04-13 09:34:55  
orderRef: 019d85c3-cedd-7556-8774-d8ba3391a451
- **ELISABETH BJÖRK** (f 1961)  
Signering utförd: 2026-04-12 19:52:14  
orderRef: 019d82d2-9f44-74fb-b9d6-8b1f14870d08
- **Jennifer Carlota Rebel** (f 1967)  
Signering utförd: 2026-04-12 17:14:04  
orderRef: 019d8241-ced0-7b60-bacf-ec16afac28f9
- **KJELL LINDSTRÖM** (f 1946)  
Signering utförd: 2026-04-12 16:49:13  
orderRef: 019d822b-0dd8-7740-bab1-0771fa489ba2
- **LENA VON POST** (f 1945)  
Signering utförd: 2026-04-12 17:17:10  
orderRef: 019d8244-a4bb-7840-b8b1-7a5be7cc6ef3
- **Pär Valter Wetterlöf** (f 1960)  
Signering utförd: 2026-04-12 15:58:23  
orderRef: 019d81fc-854b-7bdc-9107-344824a909bf
- **Thorvald Benny Berggren** (f 1955)  
Signering utförd: 2026-04-13 09:03:10  
orderRef: 019d85a6-bd44-797b-a981-e0d6d0cd1b3d

Länk till originaldokument:

<https://www.skanegarden.se/showfile/?filID=1199>

Originaldokumentets kontrollsumma (SHA256):

1bed30719b428acb43e5a7935f0d9733ea67fe8129d43f593ed0ff8d5c3d6542

Förlitande part: Svenska Virtuella System AB, org nr 556789-3093

Rapport genererad: 2026-04-18 15:58:01

Verifiera dokument: <https://www.svs.se/kontrollsumma/>

# Revisionsberättelse

---

## Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Skånegården

Org.nr 739400-2120

---

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Skånegården för räkenskapsåret 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar årets resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Båstad den dag som framgår av min elektroniska signering

Alvaro Canepa  
Revisor



# Signeringsrapport

Dokument: **Revisionsberättelse i brf Skånegården 2025.docx**

Uppladdat: **2026-04-14 14:55:23**

Dokumentet är signerat med BankID av följande personer:

- **ALVARO CANEPA** (f 1983)  
Signering utförd: 2026-04-17 21:38:08  
orderRef: 019d9cf3-5fae-7303-897b-476da18522d9

Länk till originaldokument:

<https://www.skanegarden.se/showfile/?filID=1207>

Originaldokumentets kontrollsumma (SHA256):

e641f917af73cb00c9d492683bf0ef2545459ec780ffc6aa01ae22ba2cf4b15a

Förlitande part: Svenska Virtuella System AB, org nr 556789-3093

Rapport genererad: 2026-04-18 16:00:11

Verifiera dokument: <https://www.svs.se/kontrollsumma/>