



Årsredovisning 2025

Brf Skönadal i Lund



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Skönadal i Lund med säte i LUND org.nr. 745000-1420 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-02-06.

Föreningen äger och förvaltar

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Polhem 5, 6, 7, 8 & 9		0 år		1943

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
29	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 217
18	p-platser	0
Totalt 47 objekt		1 217

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rok, 10 st 2 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Lund Polhem GA:1	G:A		0 / 0	Vattenförsörjningsanläggning

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Emil Thorsson	Ordförande
Ola Beckman	Ledamot
Maja Bengtson	Ledamot
Igor Máté	Ledamot
Mårten Wadenbäck	Ledamot
Johan Dandanell Litzén	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Emil Thorsson och Ola Beckman.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Emil Thorsson, Mårten Wadenbäck och Ola Beckman.

Revisorer har varit: Erik Björling, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Ulrika Lindman, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-11-09.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1988	Anslutning till husens vattenburna värmesystem till fjärrvärmenätet. Även installation av kulvertar mellan husen
1997	Byte av husens tappvattenledningar
1999	Byte av termostater på husens värmeelement. Även intrimning av värmesystemet, samt ny cirkulationspump
2000	Separering av dag- och spillvatten-ledningar på Linnégatan 19 och på Studentgatan 38 (se ritningar).
2001	Husens yttertak försågs med nytt tätskikt (Derbigum med granulat) med 10 års garanti, som omfattar material, läggning samt även följskador. Även nya tak-luckor, samt skorstenarna helbeslogs med plåt.
2001	Renovering av husens elsystem – nya el-ledningar, nya jordade eluttag och strömbrytare samt jordfelsbrytare i samtliga lägenheter.
2001	Fönsterbyte – treglas, på utsidan aluminiumbeklädda träfönster av H -typ med genomgående post i båge (där så erfordrades), persienner i spår och fönsterbleck av aluminium.
2003	Dränerings - och fuktskyddsarbeten på husgrunderna på Linnégatan 13, 15 och 17 samt separering av dag- och spillvattenledningar. Stuprören försågs med rengaller.
2003	Inköp och installation av tvättmaskin (W36 5H). Den nya tvättmaskinen ersätter Miele W 5406.
2004	En ny häck (vintergrön liguster) planteras längs Pedellgatan.
2004	Plattor har införskaffats och lagts på den nya avfallsplatsen.
2005	Montering av spaltventiler (BIOBE 30) i samtliga sov- och vardagsrumsfönster.
2005	Sotningsväsendet i Lund AB genomförde lagstadgad funktionskontroll av ventilationssystemen i föreningens hus.
2006	Ytterligare plattor lades vid avfallsplatsen efter anmodan från renhållningsverket.
2007	Inköp och installation av torktumlare av märket Bosch. 5 års plusgaranti. Den nya torktummlaren ersätter Elvita WT971.
2007	Samtliga av föreningens träd beskars under hösten. 6 träd togs bort.
2007	Renovering av husens avloppssystem genom infodring av befintliga rör och brunnar med Proline-metoden.
2008	Energideklaration som ska göras vart tionde år upprättades och anslogs i trapphusen. Energiförbrukningen är låg pga att flera lägenheter inte används regelbundet. Gäller i tio år.
2009	Fasadrenovering.
2010	Singel till gångarna.
2011	Ommålning av trapphus, entrédörrar, entrétak, källardörrar, räcken vid yttre källartrappor samt källarfönster inklusive nätbågar.
2011	Omfattande beskärning av häcken efter anmodan från kommunen.
2011	Ett träd avlägsnades.
2012	Omfattande beskärning av hängpil och beskärning av tysk lönn. En Magnolia planterades.
2012	Tilläggsisolering.
2013	Inga investeringar genomförda.
2014	Nya entrédörrar
2015	Dränering hus 17
2016	Ny torktumlare Electrolux T5190
2016	Upprustning värmesystem
2017	Omfattande kapning av stora buskar samt beskärning av samtliga fruktträd
2019	Totalrenovering av tvättstuga
2023	Ommålning galler källarfönster, entrédörrar och entrétak

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

Lagning av yttre källartrappor, golv runtbrunnarna utanför källarentredörrarna samt sockelytor.
Renovering av källarna: omputsning och kalkning av väggar, målning av golv, tak och dörrar.
Översyn elcentraler i källare
Omasfaltering av parkeringsplatserna, nya vitaparkeringslinjer.

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 57 och under året har det tillkommit 16 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 60.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	88	345	155	181	133
Skuldsättning, kr/kvm	1 689	1 775	1 890	1 870	2 002
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 689	1 775	1 890	1 870	2 002
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	367	311	271	263	262
Årsavgifter, kr/kvm	766	702	682	650	650
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	89	85	87	89
Totala intäkter, kr/kvm	838	786	803	749	733
Nettoomsättning, tkr	1 021	956	969	911	894
Resultat efter finansiella poster, tkr	7	-63	-186	104	45
Soliditet, %	27	27	28	32	28

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	21 350	0	0	21 350
Underhållsfond, kr	59 470	0	30 000	89 470
Reservfond	44 185	0	0	44 185
S:a bundet eget kapital, kr	125 005	0	30 000	155 005
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	834 630	-62 691	-30 000	741 939
Årets resultat, kr	-62 691	62 691	7 476	7 476
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	771 939	0	-22 524	749 415
S:a eget kapital, kr	896 944	0	7 476	904 420

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 30 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	771 939
Årets resultat, kr	7 476
Reservation till underhållsfond, kr	-30 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	749 415

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	749 415
------------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 020 765	955 990
Övriga rörelseintäkter		6 169	0
Summa Rörelseintäkter		1 026 934	955 990
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-805 506	-786 470
Övriga externa kostnader	Not 4	-25 673	-24 018
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 5	-99 256	-99 256
Summa Rörelsekostnader		-930 436	-909 744
Rörelseresultat		96 498	46 246
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		156	661
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 178	-109 598
Summa Finansiella poster		-89 022	-108 937
Resultat efter finansiella poster		7 476	-62 691
Resultat före skatt		7 476	-62 691
Årets resultat		7 476	-62 691

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 6	3 026 673	3 117 544
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 7	25 147	33 531
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		3 051 819	3 151 075
Summa Anläggningstillgångar		3 051 819	3 151 075

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	-180
Aktuell skattefordran		0	1 273
Övriga kortfristiga fordringar		3 629	32 393
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	53 397	2 611
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		57 026	36 097

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 9	190 371	112 650
<i>Summa Kassa och bank</i>		190 371	112 650
Summa Omsättningstillgångar		247 397	148 747

Summa Tillgångar		3 299 216	3 299 822
-------------------------	--	------------------	------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	21 350	21 350
Reservfond	44 185	44 185
Fond för yttre underhåll	89 470	59 470
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	155 005	125 005

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	741 939	834 630
Årets resultat	7 476	-62 691
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	749 415	771 939

Summa Eget kapital

904 420 **896 944**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	0	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 055 000	2 160 000
Leverantörsskulder		131 278	69 064
Skatteskulder	Not 11	4 717	2 305
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	108 196	102 945
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	95 606	68 564
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		2 394 797	2 402 878

Summa Skulder

2 394 797 **2 402 878**

Summa Eget kapital och skulder

3 299 216 **3 299 822**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	96 498	46 246
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	99 256	99 256
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	99 256	99 256
Erhållen ränta	156	661
Erlagd ränta	-73 358	-111 843
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	122 552	34 320
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-20 929	10 901
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	81 098	39 572
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	60 169	50 473
Kassaflöde från den löpande verksamheten	182 721	84 793
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-105 000	-140 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-105 000	-140 000
Årets kassaflöde	77 721	-55 207
Likvida medel vid årets början	112 650	167 857
Likvida medel vid årets slut	190 371	112 650

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	871 704	830 076
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	60 552	24 795
	Hyror garage och parkeringsplatser	63 888	61 080
	Hyror informationsöverföring	0	8 265
	Övriga primära intäkter	24 621	33 034
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 020 765	957 250
	Hysesbortfall	0	-1 260
	<i>Summa</i>	0	-1 260
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 020 765	955 990

I årsavgifterna ingår värme, vatten och kabel-TV.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-197 470	-200 190
	Reparationer	-5 830	-45 313
	El	-59 775	-61 997
	Uppvärmning	-285 304	-255 588
	Vatten	-101 382	-61 502
	Sophämtning	-41 630	-44 258
	Fastighetsförsäkring	-10 757	-10 146
	Kabel-TV och bredband	-47 105	-57 386
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-56 253	-50 091
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-805 506	-786 470

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-514
	Administrationskostnader	-20 297	-15 383
	Extern revision	0	-2 500
	Övriga förvaltningskostnader	-5 376	-5 622
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-25 673	-24 018

Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-90 872	-90 872
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-8 384	-8 384
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-99 256	-99 256
Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 263 594	6 263 594
	Ingående anskaffningsvärde mark	25 000	25 000
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	6 288 594	6 288 594
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 171 050	-3 080 178
	Årets avskrivningar	-90 872	-90 872
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-3 261 921	-3 171 050
	<i>Utgående redovisat värde</i>	3 026 673	3 117 544
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	16 600 000	12 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	11 800 000	13 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	28 400 000	25 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	3 693 000	3 693 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	3 693 000	3 693 000

Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>				
	Ingående anskaffningsvärde	128 270	128 270		
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	128 270	128 270		
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>				
	Ingående avskrivningar	-94 739	-86 355		
	Årets avskrivningar	-8 384	-8 384		
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-103 124	-94 739		
	<i>Utgående redovisat värde</i>	25 147	33 531		
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Förutbetald försäkring	2 715	2 611		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 682	0		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	53 397	2 611		
Not 9	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	Bankkonto 1	190 371	112 650		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	190 371	112 650		
Not 10	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Nordea Hypotek AB	3,71%	2026-01-01	35 000	35 000
	Nordea Hypotek AB	2,97%	2026-03-12	2 020 000	140 000
				2 055 000	175 000
	Långfristig del			0	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			2 055 000	
	Kortfristig del			2 055 000	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			175 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			560 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,98%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 11	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	4 717	2 305
	<i>Summa Skatteskulder</i>	4 717	2 305
Not 12	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	13 272	11 940
	Övriga kortfristiga skulder	94 924	91 005
	<i>Summa Övriga skulder</i>	108 196	102 945
Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	-1 239	-5 801
	Upplupna räntekostnader	20 444	4 624
	Övriga upplupna kostnader	76 401	69 741
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	95 606	68 564

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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-06-09.

Revisionsberättelse 2025

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skönadal 745000-1420

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Skönadal för år 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala oss om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Uttalanden

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Lund 2026-06-09

Erik Björling

av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Skönadal i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557580483769**

Emil Thorsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-06-09 kl. 15:25:28



Igor Máté

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-10 kl. 17:44:46



Maja Bengtson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-10 kl. 14:33:56



Mårten Wadenbäck

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-10 kl. 15:38:15



Ola Beckman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-06-09 kl. 21:09:35



Erik Björling

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-06-11 kl. 13:17:43



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Skönadal i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557580624718**

Erik Björling

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-06-11 kl. 13:19:10



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.