

Årsredovisning
för
BRF SKONAREN 2
769609-1821

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för BRF SKONAREN 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening som registrerades 2003-01-08. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Skonaren 2 i Mölndals kommun, Västra Götalands län.

Föreningen har sitt säte i MÖLNDAL.

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 8 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen är följande:

4 st 3 rok

4 st 4 rok

Utöver detta disponerar bostadsrättsinnehavarna gemensamt 1 gästlägenhet samt en relaxavdelning med bastu. Förrådsutrymmen tillhörande respektive lägenhet finns i varje hus källare och varje lägenhet har en egen parkeringsplats. Utöver detta finns gästparkeringsplatser utmärkta. Gemensam uteplats och lekplats tillhandahålls av föreningen.

Under året har 1 lägenhet överlåtits genom försäljning.

Fastigheter

Föreningens fastighet förvärvades år 2005.

Fastigheten består av 2 flerbostadshus i 2 våningar. Byggnaderna uppfördes år 2003.

Byggnadens totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 608 kvm, varav 608 kvm avser bostadsyta och 0 kvm avser lokalyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastigheten har mekanisk frånluft med återvinning och vattenburen bergvärmepump.

Byggnadens tekniska status

Fastighetens skick bedöms vara gott, beslut om underhållsåtgärder tas fortlöpande av styrelsen och

underhållet utförs av medlemmarna själva i så stor utsträckning som möjligt. När det bedöms som nödvändigt läggs underhållsarbetet på entreprenör.

Förvaltning

Ekonomisk och teknisk förvaltning har skötts i egen regi. Styrelsen har under räkenskapsåret avhållit 3 protokollförda möten och en ordinarie årsstämma.

Från och med 2026 kommer Specialistekonomi Sverige AB att bistå föreningen med den ekonomiska förvaltningen.

Styrelsens sammansättning

Johan Svensson	Ordförande
Andreas Unemark	Ledamot
Heidur Loftsdóttir	Ledamot
Mattias Johansson	Ledamot
Catarina Gallon	Suppleant

Revisor

Johan Rindeborg

Valberedning

Johan Svensson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året.

Utförda underhållsarbeten

Under 2025 utfördes arbete med spolning och rör i hus B efter ett stopp i avloppen som orsakade översvämning i lägenhet B1. Föreningen betalade självriskén för återställning av golven i lägenheten efter översvämningen.

Under året byttes även gummilister runt samtliga lägenhetsdörrar och altandörrar.

Planerat underhåll

Planerat underhåll för 2026 avser fortsatt arbete med avlopp och rör. Föreningen förväntar sig ett resultat nära +/- 0 för kommande år.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	539	511	511	474
Resultat efter finansiella poster	-112	-45	-45	-153
Soliditet (%)	47,5	56,9	57,1	57,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	886	838	838	779
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 848	9 864	9 704	9 692
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 848	9 864	9 704	9 692
Sparande per kvm (kr/kvm)	126	-24	-73	242
Räntekänslighet (%)	11,1	11,8	11,6	12,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	176	172	191	329
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	100,0	100,0

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat om 126 tkr för räkenskapsåret. Det negativa resultatet motsvarar i huvudsak årets planliga avskrivningar på föreningens byggnad. Avskrivningarna är inte likviditetspåverkande, men påverkar det redovisade resultatet.

Föreningen har under året även haft ett negativt kassaflöde. Detta förklaras främst av oväntade reparationskostnader som uppkommit under året. Styrelsen följer föreningens likviditet löpande och bedömer att åtgärder vid behov kommer att vidtas för att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 208 000	-53 255	-44 558	8 110 187
Disposition av föregående års resultat:		-44 558	44 558	0
Årets resultat			-126 765	-126 765
Belopp vid årets utgång	8 208 000	-97 813	-126 765	7 983 422

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-97 813
årets förlust	-126 765
	-224 578

behandlas så att	
stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	36 552
i ny räkning överföres	-261 130
	-224 578

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	538 878	509 541
Övriga rörelseintäkter		0	1 167
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		538 878	510 708
Rörelsekostnader			
Underhåll och reparationer		-113 062	-61 066
Driftskostnader		-197 785	-188 979
Övriga externa kostnader		-20 688	-12 867
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-123 356	0
Summa rörelsekostnader		-454 891	-262 912
Rörelseresultat		83 987	247 796
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 760	-292 354
Summa finansiella poster		-210 752	-292 354
Resultat efter finansiella poster		-126 765	-44 558
Resultat före skatt		-126 765	-44 558
Årets resultat		-126 765	-44 558

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	14 003 816	14 007 172
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	120 000
Summa materiella anläggningstillgångar		14 003 816	14 127 172
Summa anläggningstillgångar		14 003 816	14 127 172
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		150	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 281	0
Summa kortfristiga fordringar		9 431	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		94 341	137 664
Summa kassa och bank		94 341	137 664
Summa omsättningstillgångar		103 772	137 664
SUMMA TILLGÅNGAR		14 107 588	14 264 836

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 208 000	8 208 000
Summa bundet eget kapital		8 208 000	8 208 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-97 813	-53 255
Årets resultat		-126 765	-44 558
Summa fritt eget kapital		-224 578	-97 813
Summa eget kapital		7 983 422	8 110 187
Långfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 977 500	5 997 500
Summa långfristiga skulder		5 977 500	5 997 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		10 000	0
Skatteskulder		26 832	22 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		109 834	134 285
Summa kortfristiga skulder		146 666	157 149
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 107 588	14 264 836

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	83 988	247 796
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	123 356	0
Erhållen ränta	8	0
Erlagd ränta	-181 497	-292 354
Betald inkomstskatt	3 818	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

29 673 -44 558

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-9 281	0
Förändring av kortfristiga skulder	-53 715	28 003

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-33 323 -16 555

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	100 000
Amortering av lån	-10 000	-2 500

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-10 000 97 500

Årets kassaflöde

-43 323 80 945

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	137 664	56 720
--------------------------------	---------	--------

Likvida medel vid årets slut

94 341 137 665

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Föreningen har från och med räkenskapsåret påbörjat planenliga avskrivningar på byggnaden baserat på bedömd kvarvarande nyttjandeperiod. Tidigare år har planenliga avskrivningar inte redovisats. Årets avskrivning belastar årets resultat. Jämförelsetal har inte räknats om.

Byggnader	100 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	-538 878	-509 541
	-538 878	-509 541

Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 007 172	14 007 172
Omklassificeringar	120 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 127 172	14 007 172
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-123 356	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-123 356	0
Utgående redovisat värde	14 003 816	14 007 172
Taxeringsvärden byggnader	9 600 000	9 776 000
Taxeringsvärden mark	2 584 000	
	12 184 000	9 776 000
Bokfört värde byggnader	9 745 159	12 335 655
Bokfört värde mark	1 791 517	1 791 517
	11 536 676	14 127 172

Planenliga avskrivningar på byggnaden har påbörjats under året.

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120 000	120 000
Omklassificeringar	-120 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	120 000
Ingående avskrivningar		0
Utgående ackumulerade avskrivningar		0
Utgående redovisat värde	0	120 000

Not 5 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	5 837 500	5 867 500
	5 837 500	5 867 500

Årsredovisningen beslutades

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Conny Svensson
Ordförande

Heidur Loftsdóttir

Andreas Daniel Unemark

Mattias Johansson

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

Johan Rindeborg
Revisor

Verifikat



Signerande parter

Johan Svensson

Undertecknare

johansvensson73@hotmail.com

Undertecknad med BankID av JOHAN SVENSSON - 197304074912

Signerade 2026-07-23 11:18:29 CEST

IP 90.231.48.2

Mobile Safari, iOS, iPhone

Heiður Loftsdóttir

Undertecknare

heidurhiminn@gmail.com

Undertecknad med BankID av Heidur Loftsdottir - 198704214389

Signerade 2026-07-23 12:25:13 CEST

IP 90.129.90.202

Chrome, Android, K

Andreas Daniel Unemark

Undertecknare

andreas.unemark@gmail.com

Undertecknad med BankID av ANDREAS UNEMARK - 197906125153

Signerade 2026-07-23 12:12:10 CEST

IP 81.229.121.155

Mobile Safari, iOS, iPhone

Mattias Johansson

Undertecknare

mattiasjohansson@gmail.com

Undertecknad med BankID av JOHAN MATTIAS JOHANSSON - 199110285559

Signerade 2026-07-23 9:57:24 CEST

IP 94.234.89.201

Chrome, iOS, iPhone

Johan Rindeborg

Undertecknare

johanrindeborg@gmail.com

Undertecknad med BankID av Johan Åke Rindeborg - 196309095070

Signerade 2026-07-23 14:50:45 CEST

IP 83.191.119.196

Chrome, Android, K

Det här dokumentet har verifierats av Cling. Dokumentet är förslutet med dess elektroniska signaturer. Äktheten av dokumentet går att bevisa matematiskt av en oberoende part och av Cling. För er bekvämlighet så kan du även säkerställa dokumentets äkthet på: <https://app.cling.se/verify>

Händelser

- 2026-07-23**
CEST
09:29:36 CEST Dokument skickades till Johan Svensson, .
- 2026-07-23**
CEST
09:29:36 CEST Dokument skickades till Heiður Loftsdóttir, .
- 2026-07-23**
CEST
09:29:36 CEST Dokument skickades till Andreas Daniel Unemark, .
- 2026-07-23**
CEST
09:29:36 CEST Dokument skickades till Mattias Johansson, .
- 2026-07-23**
CEST
09:29:59 CEST Andreas Daniel Unemark har visat dokumentet 1 gång.
- 2026-07-23**
CEST
09:57:11 CEST Mattias Johansson har visat dokumentet 1 gång.
- 2026-07-23**
CEST
09:57:24 CEST Dokumentet undertecknades av Mattias Johansson.
- 2026-07-23**
CEST
11:18:14 CEST Johan Svensson har visat dokumentet 1 gång.
- 2026-07-23**
CEST
11:18:29 CEST Dokumentet undertecknades av Johan Svensson.
- 2026-07-23**
CEST
11:25:40 CEST Heiður Loftsdóttir har visat dokumentet 2 gånger.

2026-07-23
CEST
12:12:00 CEST

Andreas Daniel Unemark har visat dokumentet 1 gång.

2026-07-23
CEST
12:12:10 CEST

Dokumentet undertecknades av Andreas Daniel Unemark.

2026-07-23
CEST
12:25:03 CEST

Heiður Loftsdóttir har visat dokumentet 1 gång.

2026-07-23
CEST
12:25:13 CEST

Dokumentet undertecknades av Heiður Loftsdóttir.

2026-07-23
CEST
12:25:13 CEST

Dokument skickades till Johan Rindeborg, .

2026-07-23
CEST
12:40:37 CEST

Mattias Johansson har visat dokumentet 1 gång.

2026-07-23
CEST
14:49:08 CEST

Johan Rindeborg har visat dokumentet 3 gånger.

2026-07-23
CEST
14:50:45 CEST

Dokumentet undertecknades av Johan Rindeborg.

