

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Skidstaven 1

794000-1873

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skidstaven 1 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

### Information om verksamheten

#### Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Skidstaven 1 med tillhörande mark i Umeå kommun. Fastigheten består av fyra huskroppar; Skidspåret 15, Skidspåret 17, Nydalavägen 14 samt Nydalavägen 16, med totalt 141 lägenheter. Lägenhetsfördelningen är enligt följande:

Lägenhetstyp	Antal	Total yta
1 rum med kokvrå	5	135
1 rum och kök	25	1000
2 rum och kök	56	3360
3 rum och kök	27	1998
4 rum och kök	28	2464
	141	8957

Föreningen har sitt säte i Umeå.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Vald till
Jonas Örmin	Ordförande	2027
Linn Öjbrandt	Ledamot	2027
Marie Olsson	Ledamot	2027
Erik Westerlind	Ledamot	2026
Robert Sjöblom	Ledamot	2026
Olle Markström	Suppleant	2027
Inger Mossberg	Suppleant	2027
William Boström	Suppleant	2026
Py Palmqvist	Suppleant	2026

### **Revisorer**

#### **Ordinarie revisorer**

Namn		Vald till
Jessica Semb	extern revisor	2026
Örjan Mikaelsson	intern revisor	2026

#### **Revisorssuppleanter**

Namn		Vald till
Åsa Dahlgren	extern revisor	2026
Bodil Ämting	intern revisor	2026

### **Valberedning**

Namn		Vald till
Esther von Schoenberg		2026
Inger Falck		2026
Jonas Öjbrandt		2026

### **Övriga förtroendevalda**

Namn		Vald till
Erik Westerlind	Internetansvarig	2026
Robert Sjöblom	Kabel TV ansvarig	2026

### **Förvaltning**

Den tekniska förvaltningen har under 2025 utförts på entreprenad av Emfa Fastighetsförvaltning AB.  
Den ekonomiska förvaltningen sköts av Grant Thornton Sweden AB.

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar är föreningen ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### Flerårsöversikt (kostnader

avser per m <sup>2</sup> ) (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Resultat efter finansiella poster	388	-278	53	459	209
Nettoomsättning	7 085	6 718	6 225	5 615	5 574
Soliditet (%)	25,9	24,6	30,5	43,9	46,0
Kassalikviditet (%)	228,7	79,3	118,5	72,0	59,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	690	667	581	553	552
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 646	2 593	1 885	1 103	929
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 796	2 740	1 992	1 177	981
Sparande per kvm (kr/kvm)	248	170	132	160	139
Räntekänslighet	4,0	2,7	3,4	2,1	1,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	173	186	215	192	196
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,2	88,8	83,5	88,3	88,7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	345 945	6 705 000	2 066 876	-277 583	<b>8 840 238</b>
Disposition av föregående års resultat:			-277 583	277 583	<b>0</b>
Avsättning till yttre underhållsfond		1 300 000			<b>1 300 000</b>
Ianspråktagande av yttre underhållsfond		-884 000	-416 000		<b>-1 300 000</b>
Årets resultat				388 170	<b>388 170</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>345 945</b>	<b>7 121 000</b>	<b>1 373 293</b>	<b>388 170</b>	<b>9 228 408</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 373 293
årets vinst	388 170
	<b>1 761 463</b>

disponeras så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	1 300 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	879 000
i ny räkning överföres	-417 537
	<b>1 761 463</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2, 3	7 084 991	6 717 567
Övriga intäkter		53 046	1 840
		<b>7 138 037</b>	<b>6 719 407</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Planerat underhåll		-896 870	-884 489
Driftskostnader	4	-3 423 718	-3 610 807
Övriga kostnader		-598 031	-583 095
Personalkostnader	5	-88 450	-108 490
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 066 570	-1 003 144
		<b>-6 073 639</b>	<b>-6 190 025</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 064 398</b>	<b>529 382</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		190	30 408
Räntekostnader och liknande resultatposter		-676 417	-837 373
		<b>-676 227</b>	<b>-806 965</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>388 171</b>	<b>-277 583</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>388 171</b>	<b>-277 583</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>388 170</b>	<b>-277 583</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	31 803 004	26 609 663
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	7 074 393
		<b>31 803 004</b>	<b>33 684 056</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>31 803 004</b>	<b>33 684 056</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		155 959	118 709
Övriga fordringar		1 561 236	20 402
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		221 659	306 619
		<b>1 938 854</b>	<b>445 730</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 914 729	1 869 561
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 853 583</b>	<b>2 315 291</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 656 587</b>	<b>35 999 347</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		345 945	345 945
Fond för yttre underhåll		7 121 000	6 705 000
		<b>7 466 945</b>	<b>7 050 945</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		1 373 293	2 066 876
Årets resultat		388 170	-277 583
		<b>1 761 463</b>	<b>1 789 293</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 228 408</b>	<b>8 840 238</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	9, 10		
Skulder till kreditinstitut		24 741 000	24 241 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 741 000</b>	<b>24 241 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	10		
Förskott från kunder		15 373	19 315
Leverantörsskulder		238 918	1 522 894
Aktuella skatteskulder		27 121	13 867
Övriga skulder		300 000	344 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 105 767	1 017 825
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 687 179</b>	<b>2 918 109</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 656 587</b>	<b>35 999 347</b>



## Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	388 170	-277 583
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 066 570	1 003 144
Betald skatt	13 194	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 467 934</b>	<b>725 561</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-37 250	1 427 750
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 455 814	-30 365
Förändring av leverantörsskulder	-1 283 976	792 767
Förändring av kortfristiga skulder	39 792	-16 342 805
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 269 314</b>	<b>-13 427 092</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	814 482	-8 714 347
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>814 482</b>	<b>-8 714 347</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	800 000	22 159 375
Amortering av lån	-300 000	-246 875
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>500 000</b>	<b>21 912 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>45 168</b>	<b>-228 939</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 869 561	2 098 499
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 914 729</b>	<b>1 869 560</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	25-100
Inventarier, verktyg och installationer	5

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Resultat efter finansiella poster

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

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

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

Årsavgift per kvm 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 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder (bränsleavgift ingår från 2024)	5 848 277	5 569 788
Årsavgifter lokaler	45 803	9 240
Bränsleavgifter	0	0
Intäkter el	344 787	439 048
Kabel TV	169 200	169 200
Internet	169 200	169 200
Hyra uthyrningsrum	47 448	38 270
Garage	383 652	223 336
Motorvärmare	31 040	61 235
Carport	45 584	38 251
	<b>7 084 991</b>	<b>6 717 568</b>

I årsavgiften ingår kall- och varmvatten och värme. För varje bostad betalas även en fast avgift för Internet och Kabel TV samt el som debiteras efter elförbrukning.

## Not 3 Hyres- och avgiftsbortfall

Inga hyres- eller avgiftsbortfall har förekommit under året.

## Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	0	621 430
El	1 163 024	678 883
Vatten	473 847	458 423
Renhållning	569 358	451 355
UE-arvoden	75 119	122 082
Fastighetsskötsel	284 835	310 008
Kabel-TV	218 531	189 135
Internet	137 141	83 976
Fastighetsskatt	243 084	229 830
Övrig drift	258 779	465 685
	<b>3 423 718</b>	<b>3 610 807</b>

## Not 5 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Personalkostnader avser arvoden.

### Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 629 152	37 617 636
Inköp	0	3 011 516
Omklassificeringar	6 259 911	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>46 889 063</b>	<b>40 629 152</b>
Ingående avskrivningar	-14 019 489	-13 016 345
Årets avskrivningar	-1 066 570	-1 003 144
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 086 059</b>	<b>-14 019 489</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>31 803 004</b>	<b>26 609 663</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	169 719	169 719
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>169 719</b>	<b>169 719</b>
Ingående avskrivningar	-169 719	-169 719
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-169 719</b>	<b>-169 719</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 074 393	1 371 563
Inköp	0	7 074 393
Omklassificeringar	-6 259 911	-1 371 563
Omklassificering momsfordran	-814 482	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>7 074 393</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>7 074 393</b>

### Not 9 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
	23 541 000	23 041 000
	<b>23 541 000</b>	<b>23 041 000</b>

### Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 25 041 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	24 741 000	24 241 000
	<b>24 741 000</b>	<b>24 241 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	300 000	300 000
	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	25 341 000	25 341 000
	<b>25 341 000</b>	<b>25 341 000</b>

### Not 12 Eventualförpliktelser

Föreningen har inga eventualförpliktelser.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-27

Umeå

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas Örmin  
Ordförande

Linn Öjbrandt

Marie Olsson

Erik Westerlind

Robert Sjöblom

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

Jessica Semb  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

01.04.2026 08:39

**SENT BY OWNER:**

Ulrika Trulsson · 27.03.2026 07:29

**DOCUMENT ID:**

S1qn9smibe

**ENVELOPE ID:**

BJS2QsXjWe-S1qn9smibe

**DOCUMENT NAME:**

ÅR 794000-1873 Bostadsrättsföreningen Skidstaven 1 f  
ör 20250101-20251231.pdf

15 pages

**SHA-512:**

43e48755085c571ae687a8d5d3ed44e68aad2c8f0501b9  
475486091d2fac6fd195dc1d7ce1a29464cf65dc5c7b64  
6d5a96ac9b0dbd477434b5cd3d527e38c328

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
MARIE SJÖDIN OLSSON marie76olsson@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 15:13 27.03.2026 15:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/05/20) IP: 130.239.228.55
Sven Jonas Örmin ordforande.brfskidstaven1@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 20:39 27.03.2026 20:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/10/25) IP: 89.160.42.10
Robert Göran Sjöblom robert@sjoblom.tv	 Signed Authenticated	28.03.2026 07:43 28.03.2026 07:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/09/21) IP: 104.28.31.64
Erik Gabriel Westerlind westerlind.erik@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 18:58 30.03.2026 18:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/01/22) IP: 89.160.42.37
Linn Stina Öjbrandt linn.ojbrant@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 10:37 27.03.2026 16:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/06/03) IP: 89.160.42.243
JESSICA SEMB jessica.semb@bakertilly.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 08:39 27.03.2026 15:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/12/20) IP: 80.244.83.100

\* 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



PAES  
sealed