

Brf Skålen

Org.nr: 716419-2853

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Brf Skålen, organisationsnummer 716419-2853, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-10-01 hos Bolagsverket.

Förtroendefunktioner

Styrelsen ser ut som nedan efter ordinarie föreningsstämma 2025-05-27. Föreningen har under året haft 9 protokollförda styrelsemöten och ett konstituerande möte. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelse

Ordförande	David Jost	
Kassör	Maria Bondesson	
Ledamot	Anton Bengtsson	
Ledamot	Sara Jonsson	Avflyttad 2025
Ledamot	Gabriel Walldén	
Ledamot	Tobias Högberg	Flyttat till Frankrike
Suppleant	Lisa Ramefelt	
Suppleant	Adam Ulfung	Avflyttad 2025

Valberedning

Agneta Bohman

Revisor

Auktoriserad revisor	Annika Bellman Asp Bellmans Revisionsbyrå
Intern revisor	Pernilla Schönhult
Revisorssuppleant	Lillemo Sjöberg (Intern)

Fastighetsfakta

Föreningen äger fastigheten Skålen 14 med adress Karlbergsvägen 84 (gathuset) och 84A (gårdshuset) i Stockholms kommun. Fastigheten uppfördes under 1912-1913 och genomgick total reparation och ombyggnad under 1975-1976. Föreningens fastighet består av 37 bostadsrätter samt 2 lokaler. Den totala boytan är 2 509 kvm och lokalytan 161 kvm. Lokalen i gatuhuset hyrs ut till Roas Labz AB (125 kvm). Det så kallade pingisrummet (36 kvm) hyrdes ut till Sofia Albertsson.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Motiv Förvaltning om ekonomisk förvaltning (Motiv Ekonomi AB) och teknisk förvaltning (Motiv Teknikförvaltning AB).

Övrig information

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Föreningen har inte haft någon anställd.

Fönsterrenoveringen skrivs av år 2020 5%, år 2021-2029 10% samt år 2030 5%.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Skatter, avgifter och taxeringsvärde

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetens taxeringsvärde är 116 782 000 kr, varav byggnadsvärdet är 40 303 000 kr och markvärde 76 479 000 kr. Värdeår är 1960.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har följande väsentliga händelser ägt rum:

- Diverse mindre reparationer och underhåll så som, byte av värmeventiler och ställdon i gårdshusets källare, reparation av trasig tvättmaskin och torktumlare i tvättstuga, reparation av trapphus armatur etc.
- Framtagande av förstudie gällande föreningens lokaler och vindar
- Uppdatering av föreningens underhållsplan
- Upphandling av entreprenör gällande slipning av trapphusgolv gårdshuset
- Upphandling av entreprenör gällande montage av snörasskydd på gårdshusets tak
- Genomförd och godkänd obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- Överlåtelse av gathusets lokal från Cone Digital till Roas Labz AB
- Upphandling av SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB som ny ekonomisk och teknisk förvaltare från och med 2026-01-01
- Uppsägning av bredbandsleverantör. Avtalet upphör 2026-12-31.
- Beslutades att binda föreningens samtliga lån
- Beslutades att höja avgifterna med 2% från och med 2026-01-01

Medlemsinformation

56 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 11 överlåtelser skett.

20 medlemmar har utträtt ur föreningen.

20 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 56

37 bostadsrätter

56 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	2 848	2 807	2 574	2 099
Resultat efter finansiella poster, tkr	347	166	- 188	- 412
Soliditet ¹ , %	19	18	15	16
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	926	926	874	699
Skuldsättning / kvm	5 498	5 555	5 972	6 096
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	5 772	5 832	6 270	6 400
Sparande / kvm	307	238	105	23
Räntekänslighet	6.2	6.3	7.2	9
Energikostnad / kvm	330	339	326	359
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79	79	81	82
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt (justerad)	778	776		

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomsättning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt* fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. I uttagen årsavgift ingår kostnad för gemensam el och bredband/TV.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt* och *hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt* och *hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt* och *hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt (justerad): Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med bostadsrätt, med avdrag för faktiska kostnader för gemensam el och bredband/TV, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 150 000 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppskrivnings fond	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 635 062	271 200	700 000	2 567 548	- 3 044 760	165 588	3 294 638
Resultatdisposition enligt stämman:					165 588	-165 588	0
Reservering fond för yttre underhåll				359 925	-359 925		0
Balkongfond		25 800					25 800
Balanseras i ny räkning							
Årets resultat						346 643	346 643
Belopp vid årets utgång	2 635 062	297 000	700 000	2 927 473	- 3 239 097	346 643	3 667 081

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 239 096
Årets resultat	346 643
Totalt	- 2 892 453

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	359 925
Balanseras i ny räkning	- 3 252 378
Totalt	- 2 892 453

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 848 259	2 807 115
Övriga rörelseintäkter	3	97 250	119 036
Summa rörelseintäkter		2 945 509	2 926 151
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 320 565	-1 334 013
Administration och förvaltning	5	-372 985	-305 204
Avskrivningar	6	-462 518	-462 518
Summa rörelsekostnader		-2 156 068	-2 101 735
RÖRELSERESULTAT		789 441	824 416
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	32	23
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-442 830	-658 851
Summa finansiella poster		-442 798	-658 828
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		346 643	165 588
RESULTAT FÖRE SKATT		346 643	165 588
ÅRETS RESULTAT		346 643	165 588

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	17 545 373	18 004 941
Inventarier, verktyg och installationer	10	41 300	44 250
Pågående nyanläggningar	11	52 500	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 639 173	18 049 191
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	12	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 641 973	18 051 991
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		51 610	149 331
Övriga fordringar	13	276	192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	96 175	176 376
Summa kortfristiga fordringar		148 061	325 899
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 194 039	352 410
Summa kassa och bank		1 194 039	352 410
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 342 100	678 309
SUMMA TILLGÅNGAR		18 984 073	18 730 300

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		3 335 062	3 335 062
Uppskrivningsfond		297 000	271 200
Fond för yttre underhåll		2 927 473	2 567 548
Summa bundet eget kapital		6 559 535	6 173 810
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 239 096	-3 044 760
Årets resultat		346 643	165 588
Summa fritt eget kapital		-2 892 453	-2 879 172
SUMMA EGET KAPITAL		3 667 082	3 294 638
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15 16	14 181 350	14 331 350
Summa långfristiga skulder		14 181 350	14 331 350
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	300 000	300 000
Förskott från kunder		0	49
Leverantörsskulder		190 264	200 835
Skatteskulder		2 332	6 950
Övriga skulder		111 750	61 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	531 295	534 978
Summa kortfristiga skulder		1 135 641	1 104 312
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 984 073	18 730 300

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		789 441	824 416
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		462 518	462 518
Summa		1 251 959	1 286 934
Erhållen ränta		32	23
Erlagd ränta		-442 830	-658 851
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		809 161	628 106
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av rörelsefordringar		177 838	111 455
Minskning av rörelseskulder		0	-501 948
Ökning av rörelseskulder		31 330	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 018 329	237 613
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Pågående nyanläggning		-52 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-52 500	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Omföring fordran till balkongfond		25 800	25 800
Amortering		-150 000	-1 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-124 200	-1 074 200
Årets kassaflöde		841 629	-836 587
Likvida medel vid årets början	18	352 410	1 188 997
Likvida medel vid årets slut	18	1 194 039	352 410

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Byggnader	20-100	1-5
Maskiner och inventarier	5-15	5-20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat vinst, Under Fritt eget kapital), till fond för yttre underhåll, (under Bundet eget kapital). Enligt stadgarna ska föreningen varje år avsätta minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde till en fond för yttre underhåll.

Balkongfond

För balkonger som byggs i föreningen efter utgången av år 2003 och som utnyttjas endast av vissa medlemmar, utgår stadgeenlig förhöjd årsavgift för dessa medlemmar, som ska avsättas till balkongfonden. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

Not 2. Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	2 323 366	2 323 365
Hysesintäkter		
Lokaler	523 893	483 750
Övriga intäkter		
Övriga intäkter	1 000	0
Totalt nettoomsättning	2 848 259	2 807 115

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2025	2024
Övriga rörelseintäkter		
Avgift andrahandsupplåtelse	8 500	11 600
Gästlägenhet	57 800	92 700
Övriga ersättningar och intäkter	30 950	14 736
	97 250	119 036
Totalt övriga rörelseintäkter	97 250	119 036
Not 4. Operativ drift och underhåll	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	262 357	267 984
Uppvärmning	499 501	518 464
Vatten och avlopp	106 155	105 193
Sophämtning/grovsopor/återvinning	41 678	37 148
	909 691	928 788
Funktionell anläggningsservice		
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	17 250	0
Grundavtal hiss	3 388	3 325
Brandskydd	7 043	2 522
Övrig funktionell anläggningsservice	7 530	0
	35 211	5 847
Köpta tjänster		
Fastighetskötsel	46 812	45 184
Fastighetsstäd	46 903	36 510
Matthyra	10 048	9 568
Snöröjning/sandning	8 614	33 876
Övriga köpta tjänster	4 336	1 168
	116 713	126 306
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	109 412	108 240
Övriga distribuerade servicetjänster	1 488	1 240
	110 900	109 480
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	52 348	78 314
Reparation och underhåll		
Hiss	1 750	39 866
Gemensamma utrymmen	10 325	13 597
El	14 326	7 902
Vatten och avlopp	27 947	7 971
Material	8 093	0
Övrigt reparation och underhåll	33 262	15 942
	95 703	85 278
Totalt operativ drift och underhåll	1 320 565	1 334 013

Not 5. Administration och förvaltning	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	81 399	68 040
Styrelsemöten	3 355	6 631
Föreningsstämma	13 772	0
Övriga omkostnader	4 551	800
	103 077	75 471
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	5 460	5 460
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	75 860	73 292
Extra ekonomisk förvaltning	5 890	0
	81 750	73 292
Revision		
Revisionsarvode	19 020	21 465
Övriga kostnader		
Bankkostnader	4 347	2 968
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	31 605	27 583
Övriga administrativa kostnader	36 118	8 905
Fastighetsskatt och avgift	91 608	90 060
	163 678	129 516
Totalt administration och förvaltning	372 985	305 204

Not 6. Avskrivningar	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader och markanläggningar	459 568	459 568
Inventarier och installationer	2 950	2 950
	462 518	462 518
Totalt avskrivningar	462 518	462 518

Not 7. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025	2024
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Skattefria ränteintäkter	32	23
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	32	23

Not 8. Räntekostnader och liknande resultatposter	2025	2024
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	442 461	657 921
Räntekostnader skattekonto	89	47
Övriga finansiella kostnader	280	883
	442 830	658 851
Totalt räntekostnader och liknande resultatposter	442 830	658 851

Not 9. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	21 128 282	21 128 282
Anskaffningsvärde mark	2 354 000	2 354 000
Utgående anskaffningsvärden	23 482 282	23 482 282
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 5 477 341	- 5 017 773
Årets avskrivningar	- 459 568	- 459 568
Utgående avskrivningar	-5 936 909	-5 477 341
Utgående redovisat värde	17 545 373	18 004 941
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	40 303 000	36 386 000
Taxeringsvärde mark	76 479 000	83 589 000
	116 782 000	119 975 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	114 000 000	117 000 000
Lokaler	2 782 000	2 975 000
	116 782 000	119 975 000

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Not 10. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	158 902	158 902
Utgående anskaffningsvärden	158 902	158 902
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 114 652	- 111 702
Årets avskrivningar	- 2 950	- 2 950
Utgående avskrivningar	- 117 602	- 114 652
Utgående redovisat värde	41 300	44 250

Not 11. Pågående nyanläggningar	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	52 500	0
Utgående anskaffningsvärden	52 500	0
Utgående redovisat värde	52 500	0

Not 12. Andra långfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	2 800	2 800
Utgående anskaffningsvärden	2 800	2 800
Utgående redovisat värde	2 800	2 800

Erlagd deposition Riksförbundet Bostadsrätterna.

Not 13. Övriga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	276	192
Summa	276	192

Not 14. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31**

Fastighetsförsäkring	54 200	134 563
Kabel-TV och bredband	27 429	27 053
Serviceavgift till branschorganisation	4 920	5 460
Fastighetskötsel städning	9 626	9 300
Summa	96 175	176 376

Not 15. Ställda säkerheter **2025-12-31** **2024-12-31**

Fastighetsinteckning	17 881 350	17 881 350
Summa:	17 881 350	17 881 350

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Vilkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Nordea	2029-03-21	3,47 %	4 410 000	4 435 000
Nordea	2027-03-17	3,13 %	4 488 750	4 513 750
Nordea	2027-10-02	2,59 %	5 582 600	5 682 600
Summa skulder till kreditinstitut			14 481 350	14 631 350
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-300 000	-300 000
			14 181 350	14 331 350

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2025-12-31** **2024-12-31**

Upplupna räntekostnader	105 999	43 272
Förutbetalda intäkter	214 436	268 565
Fjärrvärme	67 521	67 153
Fastighetsel	10 800	34 015
Vatten och avlopp	27 489	25 130
Avfallshantering	10 247	8 853
Revision	19 500	19 950
Upplupna arvoden inkl sociala avgifter	75 303	68 040
Summa	531 295	534 978

Not 18. Likvida medel **2025-12-31** **2024-12-31**

Kassa och bank	1 194 039	352 410
Belopp vid årets slut	1 194 039	352 410

Not 19. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm den _____ / _____ 2026

Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-14

David Jost
Ordförande

Maria Bondesson

Anton Bengtsson

Gabriel Walldén

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Bellmans Revisionsbyrå
Annika Bellman Asp

Pernilla Schönhult

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman: **Bostadsrättsföreningen Skålen**
Organisationsnummer 716419-2853

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skålen för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Skålen's finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skålen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Skålen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

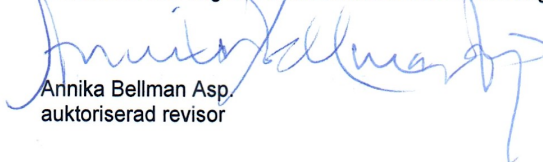
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sollentuna den dag den elektroniska underskriften anger



Annika Bellman Asp
auktoriserad revisor

Pernilla Schönhult
Karlbergsvägen 84
113 35 Stockholm

Bostadsrättsföreningen Skålen
Karlbergsvägen 84
113 35 Stockholm

Berättelse från internrevisorn

Uppdraget avser verksamhetsår 2025

Efter att ha granskat protokoll från de 10 styrelsesammanträden som genomförts under 2025, samt protokollet från föreningsstämman den 27 maj 2025, samt det efterföljande konstituerande styrelsemötet, kan jag konstatera att de förts på ett korrekt sätt och blivit i vederbörlig ordning justerade.

De beslut som styrelsen fattat har lett till åtgärder som synes väl genomtänkta och ekonomiskt försvarbara. Jag kan därför konstatera att styrelsens arbete genomförs på ett sätt som varit till gagn för föreningen och dess medlemmar.

Några skäl till anmärkning föreligger inte. Jag avslutar min granskning med ett uttalat förtroende för styrelsen och dess verksamhet.

Stockholm den 3 maj 2026



Pernilla Schönhult
Internrevisor