

Årsredovisning 2025

Brf Skålen 18

702001-9951



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skålen 18

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-08-06. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2022-10-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skålen 18	2009	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 49 bostadsrätter om totalt 2 667 kvm och 1 lokal om 80 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 747 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Hallén	Ordförande
Filip Magnus Victor Kristersson	Kassör
Erik Olsson	Styrelseledamot
Karin Wieselblad	Styrelseledamot
Matilda Björklund	Styrelseledamot
Nina Pierre	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelse. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Kenneth Elton Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

2024-2025 ● OVK

Planerade underhåll

2027 ● Byte av fjärrvärmecentral

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elnät	Ellevio
Elnät	Fortum Markets
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Internet, TV och Telefoni	Tele2 Sverige
Lån	Swedbank
OVK	Foboo
Vatten	Stockholm Vatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2025 har Skålen amorterat 170 000 kronor. Ett av bolagets två lån förväntas vara helt återbetalt under 2026.

En kostnadsanalys har gjorts och inför 2026 och framåt planeras byte av minst en större leverantör.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 81 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 84 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 987 410	1 988 191	1 776 871	1 608 337
Resultat efter fin. poster	-103 842	-274 567	-121 955	-139 691
Soliditet (%)	80	80	79	78
Yttre fond	1 235 060	1 235 060	1 113 422	991 422
Taxeringsvärde	122 645 000	121 638 000	121 638 000	121 638 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	715	714	627	572
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,9	95,8	92,9	94,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	771	835	899	963
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	749	811	873	935
Sparande / kvm totalyta, kr	115	49	105	104
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	31	45	55
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	182	180	163	141
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	47	41	43	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	261	253	251	222
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,93	4,35	4,21	1,27
Räntekänslighet (%)	1,08	1,17	1,43	1,68

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Likt 2024 grundar sig 2025 förlust främst i en långtgående OVK.

En kostnadsanalys över våra leverantörer påbörjades 2025 och kommer fortsätta under 2026.

Med grundfokus att förbättra kvalitén för våra boende har vi redan påbörjat byte av leverantörer där vi förutspår oss spara över 100 000kr per år. På grund av nuvarande avtalstider kommer full gagn inte förrän 2027 och framåt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	494 744	-	-	494 744
Upplåtelseavgifter	10 096 100	-	-	10 096 100
Fond, yttre underhåll	1 235 060	-	-	1 235 060
Balkongfond	475 287	-	45 899	521 186
Terrassfond	11 626	-	-	11 626
Reservfond	1 336	-	-	1 336
Balanserat resultat	-1 491 958	-274 567	-	-1 766 525
Årets resultat	-274 567	274 567	-103 842	-103 842
Eget kapital	10 547 629	0	-57 943	10 489 686

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 233 712
Årets resultat	-103 842
Totalt	-1 337 554

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	122 645
Balanseras i ny räkning	-1 460 199
	-1 337 554

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 987 410	1 988 191
Övriga rörelseintäkter	3	1	-5
Summa rörelseintäkter		1 987 411	1 988 186
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 503 948	-1 652 777
Övriga externa kostnader	8	-123 220	-121 519
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-419 014	-409 116
Summa rörelsekostnader		-2 046 183	-2 183 412
RÖRELSERESULTAT		-58 772	-195 226
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 716	21 258
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-62 786	-100 599
Summa finansiella poster		-45 070	-79 341
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-103 842	-274 567
ÅRETS RESULTAT		-103 842	-274 567

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 18	11 340 361	11 472 324
Maskiner och inventarier	11	0	0
Pågående projekt	12	0	147 751
Summa materiella anläggningstillgångar		11 340 361	11 620 075
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 343 161	11 622 875
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		26 768	43 608
Övriga fordringar	14	212 056	145 390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	109 915	96 605
Summa kortfristiga fordringar		348 739	285 603
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 366 201	1 350 710
Summa kassa och bank		1 366 201	1 350 710
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 714 940	1 636 313
SUMMA TILLGÅNGAR		13 058 101	13 259 188

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 590 844	10 590 844
Uppskrivningsfond		1 336	1 336
Fond för yttre underhåll		1 235 060	1 235 060
Summa bundet eget kapital		11 827 240	11 827 240
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 233 712	-1 005 044
Årets resultat		-103 842	-274 567
Summa ansamlad förlust		-1 337 554	-1 279 611
SUMMA EGET KAPITAL		10 489 686	10 547 629
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 057 500	2 227 500
Leverantörsskulder		93 689	80 087
Skatteskulder		11 118	8 844
Övriga kortfristiga skulder		121 907	121 959
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	284 201	273 169
Summa kortfristiga skulder		2 568 415	2 711 559
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 058 101	13 259 188

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-58 772	-195 226
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	419 014	409 116
	360 242	213 890
Erhållen ränta	9 214	21 258
Erlagd ränta	-64 236	-104 871
Erhållen utdelning	8 502	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	313 722	130 277
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-63 136	54 574
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	28 306	8 969
Kassaflöde från den löpande verksamheten	278 892	193 820
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-139 300	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-139 300	0
Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	45 899	44 962
Amortering av lån	-170 000	-170 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-124 101	-125 038
ÅRETS KASSAFLÖDE	15 491	68 782
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 350 710	1 281 928
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 366 201	1 350 710

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skålen 18 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,57 %
Yttertak	1,81 - 5,00 %
Fasader	3,08 %
Fönster	2,06 %
Stamledningar VA	2,06 %
Byggnad	2,20 %
Ventilation	6,16 - 6,60 %
Stamledningar Värme	1,81 %
El	3,63 %
Hissar	1,47 %
Dörrar & portar	1,99 - 5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 713 084	1 713 084
Hysesintäkter, lokaler	123 600	120 000
Kabel-TV/Bredband	146 880	146 880
Övriga intäkter	3 846	8 227
Summa	1 987 410	1 988 191

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	3
Övriga intäkter	0	-8
Summa	1	-5

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	603
Städning	36 618	58 096
Övrigt	14 480	0
Besiktning och service	84 416	103 624
Trädgårdsarbete	3 413	750
Summa	138 927	163 073

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Tvättstuga	10 848	4 268
Dörrar och lås/porttele	0	1 300
VA	6 350	0
Ventilation	128 750	337 288
Hissar	73 069	44 307
Summa	219 017	387 163

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	89 864	86 439
Uppvärmning	499 313	493 713
Vatten	128 131	113 470
Sophämtning	74 272	66 313
Summa	791 580	759 935

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	70 115	65 124
Tomträttsavgälder	27 500	27 500
Bredband	154 008	151 856
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
Fastighetsskatt	100 926	96 250
Summa	354 424	342 605

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	673	0
Övriga förvaltningskostnader	38 549	39 491
Juridiska kostnader	3 571	4 477
Revisionsarvoden	18 000	18 000
Ekonomisk förvaltning	62 428	59 552
Summa	123 220	121 519

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	62 786	100 599
Summa	62 786	100 599

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	19 554 690	19 554 690
Årets inköp	287 051	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 841 741	19 554 690
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 082 366	-7 673 250
Årets avskrivning	-419 014	-409 116
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 501 380	-8 082 366
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 340 361	11 472 324
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>350 000</i>	<i>350 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 609 000	33 525 000
Taxeringsvärde mark	81 036 000	88 113 000
Summa	122 645 000	121 638 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	340 527	340 527
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	340 527	340 527
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-340 527	-340 527
Utgående ackumulerad avskrivning	-340 527	-340 527
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	147 751	147 751
Omfört till Byggnad	-147 751	0
Summa pågående arbeten	0	147 751

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	147 056	145 390
Övriga fordringar	65 000	0
Summa	212 056	145 390

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 703	19 980
Städning	12 206	0
Försäkringspremier	23 807	22 507
Bredband	38 976	38 511
Förvaltning	16 223	15 607
Summa	109 915	96 605

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-03-15	2,58 %	57 500	227 500
Swedbank	2026-02-28	2,52 %	2 000 000	2 000 000
Summa			2 057 500	2 227 500
Varav kortfristig del			2 057 500	2 227 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 706	10 148
El	8 946	7 991
Uppvärmning	66 848	64 664
Utgiftsräntor	4 689	6 139
Vatten	21 406	18 930
Förutbetalda avgifter/hyror	165 606	165 297
Summa	284 201	273 169

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 417 000	7 417 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avtalet med Brf Skålen 27 om nyttjanderätt till trappan mot Norrbackagatan 27a har sagts upp. Efter gedigen konsultation med Bostadsrätterna och advokat har ett nytt förslag på ett mer rättvist avtal överlämnats.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-21.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Johan Hallén
Ordförande

Filip Magnus Victor Kristersson
Kassör

Erik Olsson
Styrelseledamot

Karin Wieselblad
Styrelseledamot

Matilda Björklund
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kenneth Elton
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2026 14:28

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 01.06.2026 13:08

DOCUMENT ID:

BJaHO1ieGg

ENVELOPE ID:

r1pSukjgze-BJaHO1ieGg

DOCUMENT NAME:

Brf Skålen 18, 702001-9951 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

18 pages

SHA-512:

3ea1c385c8a8e56be67804a1ec5789c1ddc5bd0214d71

4ff0dee99e151a87c6d5e5e380763261b0dec8510d92de

96faec7d8515934d7873b2df01308f2a85842

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
1. KARIN WIESELBLAD kwieselblad@gmail.com	 Signed Authenticated	01.06.2026 13:17 01.06.2026 13:15	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.152.100
2. ERIK OLSSON erik.x.olsson@gmail.com	 Signed Authenticated	01.06.2026 14:01 01.06.2026 13:50	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.218
3. Filip Magnus Victor Kriste rsson filip@kristersson.com	 Signed Authenticated	02.06.2026 10:41 02.06.2026 10:40	eID Low	Swedish BankID IP: 147.161.188.113
4. MATILDA RUTH MARIA B JÖRKLUND matildabjorklundd@gmail. com	 Signed Authenticated	02.06.2026 11:41 02.06.2026 11:40	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.220.46
5. JOHAN HALLÉN economy@calaverastudio s.se	 Signed Authenticated	02.06.2026 11:54 02.06.2026 11:53	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.121.172
6. LARS KENNETH ELTON kenneth.elton@revek.se	 Signed Authenticated	02.06.2026 14:28 02.06.2026 14:28	eID Low	Swedish BankID IP: 46.182.205.36

* 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



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skålen 18

Org.nr 702001-9951

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skålen 18 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 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 för föreningen.

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 föreningen 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 Brf Skålen 18 för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen 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 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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelser 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Kenneth Elton
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2026 14:29

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 01.06.2026 13:08

DOCUMENT ID:

r1xpHOJsxfg

ENVELOPE ID:

BJ6ruksxfx-r1xpHOJsxfg

DOCUMENT NAME:

Brf Skålen 18 250101-251231.pdf

3 pages

SHA-512:

39ecd47de620d0025fb86ad8b7bb9610469b451122650
b89ab58e784eb6f01e54ecf882af8f6241240dba64dab78
54cf0baecf757c921fa84c321a8f83da1e49

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS KENNETH ELTON	 Signed	02.06.2026 14:29	eID	Swedish BankID
kenneth.elton@revek.se	Authenticated	02.06.2026 14:29	Low	IP: 46.182.205.36

* 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



PADES
sealed