Årsredovisning 2025

Brf Skålen 16-17

716419-9866



BkGYx-v-zx-ryxzKe-DWfe

Välkommen till årsredovisningen för Brf Skålen 16-17

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. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 17**

BkGYx-v-zx-ryxzKe-DWfe

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 1987-08-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-04-07 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-23 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SKÅLEN 16	2011	Stockholm
SKÅLEN 17	2011	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 45 bostadsrätter om totalt 2 247 kvm och 2 lokaler om 345 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 593 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christina Estemar	Ordförande
Mattias Borg	Ledamot
Gunilla Dahl	Ledamot
Jesper Lindström	Ledamot
Linnéa Svanström	Ledamot
Johanna Turunen Hagéus	Suppleant

Valberedning

Nike Koltai Edfast Katerina Rehnlund

BkGYx-v-zx-ryxzKe-DWfe

Firmateckning

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

Revisorer

Ola Olsson Revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

2011-2012
- Stambyte av VVS och el

2015-2016
- Byte av entréport för 1 fastighetslokal

2016
- OVK
- Korrigeringar i stambytet

2018
- OVK
- Tätskiksarbete av golv i lokal
- Balkonger
- Komplettering av taksäkerhet - Stegar och snörasskydd görs i samband med taket

2019
- Hissbesiktning
- Plantering och renovering av grönytor på gården
- Tätningsåtgärder - Tätning av brandceller i vent- kanaler i resterande lokaler och lägenheter
- Fönsterbyte

2020
- Fönsterrenovering - Samtliga fönster i fastigheten har renoverats och försetts med bullerdämpande glas mot framsidan av fastigheten
- Byte av elcentral

2021
- Färdigställande av källarförråd - Som en del i projektet att tömma vinden inför en framtida försäljning

2022
- Värmeanläggningen - Komplettering och uppdatering av värmeanläggningen

2023-2024
- Omläggning av hela taket på fastigheten Installering av ny hiss i trappuppgång 117

2024
- Renovering av hissen 119

2025
- Installation av dörrstängare källare
- Genomgång av samtliga takfläktar

Avtal med leverantörer

Elkraft Sverige	El
Nabo	Ekonomisk förvaltning
Nabo	Tekniskt underhåll
Sthlm Exergi	El
Sthlm vatten	Vatten
Tele2	Bredband

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Föreningen har bytt ekonomisk förvaltare från SBC till Nabo.

Avtalet med trappstädning har avslutats efter en genomlysning där kostnaden bedömdes hög i förhållande till det utförda resultatet. Styrelsen utvärderar lämpliga alternativ.

Övriga uppgifter

Åtgärder kring fasaden, till följd av vindsprojektet, har utförts under garantiåtagande av entreprenören.

Under året inträffade en vattenläcka som påverkade ett större antal lägenheter i fastigheten på Norra Stationsgatan 119. Åtgärder har genomförts och skadan hanteras fortsatt som ett försäkringsärende.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 72 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

BkGYx-v-zx-ryxzKe-DWfe

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 569 644	2 498 150	2 288 246	2 095 991
Resultat efter fin. poster	-168 697	-1 225 890	-789 517	-239 210
Soliditet (%)	70	70	60	68
Yttre fond	1 637 989	1 710 825	1 204 194	697 563
Taxeringsvärde	101 325 000	96 686 000	96 686 000	96 686 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	779	845	778	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	54,5	63,5	67,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 339	11 137	16 821	12 306
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 651	9 651	14 092	10 589
Sparande / kvm totalyta, kr	106	-173	35	202
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	46	24	57
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	191	247	201	189
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	64	66	64	41
Energikostnad / kvm totalyta, kr	285	359	289	287
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,27	4,32	3,58	-
Räntekänslighet (%)	14,56	14,87	21,61	-

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

Bundna lån som löpt ut har förhandlats om till lägre ränta. Avtal med städfirma är uppsagt och sköts nu i egen regi av föreningen, 260101.
Ändrad sophantering, föreningen har köpt in kärl och avfallskostnad är nu lägre, 260101.
I fastighetens försäkring är Brf tillägg borttaget och varje medlem tecknar egen brf tilläggsförsäkring 260601.

Avgiftshöjning 15% planerad 261001.

BkGYx-v-zx-ryxzKe-DWfe

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	68 416 966	-	-	68 416 966
Upplåtelseavgifter	4 568 222	-	-	4 568 222
Fond, yttre underhåll	1 710 825	-	-72 836	1 637 989
Balkongfond	61 473	-	19 110	80 583
Balanserat resultat	-12 705 103	-1 225 890	72 836	-13 858 158
Årets resultat	-1 225 890	1 225 890	-168 697	-168 697
Eget kapital	**60 826 492**	**0**	**-149 587**	**60 676 905**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 777 575
Årets resultat	-168 697
Totalt	**-13 946 272**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	101 325
Balanseras i ny räkning	-14 047 597
	-13 946 272

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

BkGYx-v-zx-ryxzKe-DWfe

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 569 644	2 434 891
Övriga rörelseintäkter	3	580 191	214 545
Summa rörelseintäkter		**3 149 835**	**2 649 436**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 336 974	-1 566 715
Övriga externa kostnader	9	-213 894	-247 905
Personalkostnader	11	0	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-916 248	-741 727
Övriga rörelsekostnader	10	-61 059	-27 218
Summa rörelsekostnader		**-2 528 175**	**-2 622 992**
RÖRELSERESULTAT		**621 660**	**26 444**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27 171	21 516
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-817 528	-1 273 850
Summa finansiella poster		**-790 357**	**-1 252 334**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-168 697**	**-1 225 890**
ÅRETS RESULTAT		**-168 697**	**-1 225 890**

BkGYx-v-zx-ryxzKe-DWfe

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13, 19	83 682 859	84 599 107
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**83 682 859**	**84 599 107**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**83 682 859**	**84 599 107**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 057	42 200
Övriga fordringar	15	2 493 726	1 743 621
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	97 524	55 724
Summa kortfristiga fordringar		**2 604 307**	**1 841 545**
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 598	23 093
Summa kassa och bank		**10 598**	**23 093**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 614 906**	**1 864 638**
SUMMA TILLGÅNGAR		**86 297 765**	**86 463 746**

BkGYx-v-zx-ryxzKe-DWfe

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		72 985 188	72 985 188
Fond för yttre underhåll		1 637 989	1 710 825
Summa bundet eget kapital		**74 623 177**	**74 696 013**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 858 158	-12 705 103
Årets resultat		-168 697	-1 225 890
Balkongfond		80 583	61 473
Summa fritt eget kapital		**-13 946 272**	**-13 869 521**
SUMMA EGET KAPITAL		**60 676 905**	**60 826 492**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	10 302 500	6 600 000
Övriga långfristiga skulder		31 000	31 000
Summa långfristiga skulder		**10 333 500**	**6 631 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	14 722 500	18 425 000
Leverantörsskulder		156 736	91 885
Skatteskulder		25 900	8 800
Övriga kortfristiga skulder		0	96 677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	382 224	383 892
Summa kortfristiga skulder		**15 287 360**	**19 006 254**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**86 297 765**	**86 463 746**

BkGYx-v-zx-ryxzKe-DWfe

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**621 660**	**26 444**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	916 248	741 727
	1 537 908	**768 171**
Erhållen ränta	27 171	21 516
Erlagd ränta	-814 121	-1 552 266
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**750 958**	**-762 579**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-59 196	-116 966
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-19 801	-413 622
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**671 961**	**-1 293 167**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	1	-1 628 460
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**1**	**-1 628 460**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	9 337 804
Balkongfond	19 109	0
Amortering av lån	0	-8 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**19 109**	**837 804**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**691 071**	**-2 083 822**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 660 948**	**3 744 771**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 352 020**	**1 660 948**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skålen 16-17 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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 fondavsättningar, kabel-tv, 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:

Byggnad	1,00 - 5,00 %
Fastighetsförbättringar	3,33 %
Inventarier	10,00 %

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	1 699 140	1 648 694
Hyresintäkter, bostäder	88 340	81 348
Hyresintäkter, lokaler	719 040	647 728
Intäktsreduktion	-2 801	0
Värme	37 956	37 956
Övriga intäkter	27 969	19 165
Summa	**2 569 644**	**2 434 891**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-27	1
Övriga intäkter	0	214 544
Ersättn.fr.försäkr.bolag	47 552	0
Återvunnen moms	532 666	0
Övriga rörelseintäkter	486	-27 218
Summa	**580 677**	**187 327**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	34 994	8 946
Städning	40 397	57 541
Besiktning och service	17 706	13 437
Snöskottning	6 345	6 084
Summa	**99 442**	**86 008**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	81 457	1 328
Tvättstuga	4 744	8 656
Trapphus/port/entr	0	72 834
Dörrar och lås/porttele	13 490	2 735
VA	3 690	73 502
El	0	4 722
Hissar	10 331	38 785
Försäkringsärende/vattenskada	0	30 420
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	16 354
Summa	**113 712**	**249 336**

BkGYx-v-zx-ryxzKe-DWfe

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Trapphus/port/entré	0	72 836
Summa	**0**	**72 836**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	79 081	108 856
Uppvärmning	495 809	587 898
Vatten	165 139	157 277
Sophämtning	125 631	97 795
Summa	**865 660**	**951 826**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	44 523	62 328
Kabel-TV	15 274	11 061
Arvode teknisk förvaltning	45 810	0
Fastighetsskatt	152 554	133 320
Summa	**258 161**	**206 709**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	104 806	60 736
Revisionsarvoden	37 325	52 203
Ekonomisk förvaltning	71 762	85 804
Konsultkostnader	0	49 163
Summa	**213 894**	**247 905**

NOT 10, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2025	2024
övriga rörelsekostnader	486	-27 218
Kostnad momsomprövning	61 545	0
Summa	**62 031**	**-27 218**

NOT 11, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	0	30 000
Sociala avgifter	0	9 426
Summa	**0**	**39 426**

BkGYx-v-zx-ryxzKe-DWfe

NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	817 528	1 264 758
Övriga räntekostnader	0	9 092
Summa	**817 528**	**1 273 850**

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	93 140 708	83 652 675
Årets inköp	0	9 488 033
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**93 140 707**	**93 140 708**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 541 600	-7 799 873
Årets avskrivning	-916 248	-741 727
Utgående ackumulerad avskrivning	**-9 457 848**	**-8 541 600**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**83 682 859**	**84 599 107**
I utgående restvärde ingår mark med	*36 586 460*	*36 586 460*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 869 000	28 974 000
Taxeringsvärde mark	62 456 000	67 712 000
Summa	**101 325 000**	**96 686 000**

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	95 781	95 781
Årets inköp	-1	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**95 780**	**95 781**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-95 781	-95 781
Årets avskrivning	1	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-95 780**	**-95 781**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

BkGYx-v-zx-ryxzKe-DWfe

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	110 593	105 766
Skattefordringar	37 978	0
Övriga fordringar	3 734	0
Klientmedelskonto SBC	0	378 250
Borgo räntekonto	1 052 221	1 070 571
Nabo Klientmedelskonto	1 289 200	189 034
Summa	**2 493 726**	**1 743 621**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 086	7 456
Fastighetsskötsel	10 155	0
Försäkringspremier	0	44 523
Kabel-TV	3 877	3 745
Förvaltning	16 406	0
Summa	**97 524**	**55 724**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-06-28	2,40 %	4 172 500	3 672 500
SEB	2026-01-28	2,75 %	8 302 500	3 802 500
SEB	2026-06-28	2,39 %	5 950 000	
SEB	2027-10-28	4,40 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2026-10-28	4,46 %	3 600 000	3 600 000
SEB	2026-10-28	4,46 %	1 000 000	1 000 000
SEB	2025-01-28	4,27 %	-	4 500 000
SEB	2025-05-28	3,01 %	-	500 000
SEB	2025-06-28	4,84 %	-	4 000 000
SEB	2025-06-28	4,84 %	-	1 950 000
Summa			25 025 000	25 025 000
Varav kortfristig del			**14 722 500**	**18 425 000**

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 025 000 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.

BkGYx-v-zx-ryxzKe-DWfe

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 737	229 848
Städning	0	5 188
El	0	6 830
Uppvärmning	69 364	68 541
Utgiftsräntor	13 629	10 222
Vatten	24 530	23 837
Löner	30 000	30 000
Beräknade uppl. sociala avifter	9 426	9 426
Förutbetalda avgifter/hyror	213 538	0
Summa	**382 224**	**383 892**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	33 525 000	33 525 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) pågår och förväntas slutföras inom kort. Det kollektiva bostadsrättstillägget har tagits bort från föreningens gemensamma försäkring.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-10.

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

Stockholm

Christina Estemar
Ordförande

Gunilla Dahl
Ledamot

Jesper Lindström
Ledamot

Linnéa Svanström
Ledamot

Mattias Borg
Ledamot

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

Kungsbron Borevision AB
Ola Olsson
Revisor

BkGYx-v-zx-ryxzKe-DWfe



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
11.06.2026 11:50

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 10.06.2026 17:19

DOCUMENT ID:
ryxzKe-DWfe

ENVELOPE ID:
BkGYx-v-zx-ryxzKe-DWfe

DOCUMENT NAME:
Brf Skålen 16-17, 716419-9866 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
7b0e7a2173972f442c79ab3a3262802bcd0aae5607b3348a8465381c998a777e1581fd3b6201ab2372d8b9e4220d718b10b68031ba43b56939786fcdae25a439

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. GUNILLA DAHL	**Signed**	**10.06.2026 17:29**	**eID**	**Swedish BankID**
gunilla.dahl@telia.com	Authenticated	10.06.2026 17:25	Low	IP: 176.70.78.6
2. ERIK JESPER LINDSTRÖM	**Signed**	**10.06.2026 20:07**	**eID**	**Swedish BankID**
jesper.lindstrom@inly.se	Authenticated	10.06.2026 17:37	Low	IP: 83.254.107.187
3. CHRISTINA ESTEMAR	**Signed**	**10.06.2026 22:09**	**eID**	**Swedish BankID**
christina.estemar@gmail.com	Authenticated	10.06.2026 22:08	Low	IP: 37.3.6.54
4. LINNÉA SVANSTRÖM	**Signed**	**10.06.2026 22:22**	**eID**	**Swedish BankID**
linnea.svanstrom99@gmail.com	Authenticated	10.06.2026 22:21	Low	IP: 83.255.125.204
5. Karl Mattias Emanuel Borg	**Signed**	**10.06.2026 22:36**	**eID**	**Swedish BankID**
mattiasborg.01@gmail.com	Authenticated	10.06.2026 22:35	Low	IP: 83.254.106.37
6. Ola Per Eric Olsson	**Signed**	**11.06.2026 11:50**	**eID**	**Swedish BankID**
ola.olsson@kungsbronborevision.se	Authenticated	11.06.2026 10:53	Low	IP: 213.88.193.73

* 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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKÅLEN 16-17

Org.nr 716419-9866

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKÅLEN 16-17 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 16-17:s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 den 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. 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 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 för LCE 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 för LCE 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.

SJMYgZDWMg-ryxfYeZPZfe

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKÅLEN 16-17 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 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ola Olsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

SJMYgZDWMg-ryxfYeZPZfe

SEALED BY Verified SJMYGZDWMG-RYXFYEZPZFE

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
11.06.2026 11:49

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering · 10.06.2026 17:19

DOCUMENT ID:
ryxfYeZPZfe

ENVELOPE ID:
SJMYgZDWMg-ryxfYeZPZfe

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKÅLEN 16-17 2025-12-31.pdf
2 pages

SHA-512:
895bb6389ac4fcf069e84948b415b8da106fbf3a05a4ae717bdbb277cb862666e748ea029cdfe19b52496a7b12c0ba629dcd4102177f695373f6f5c96670b3ad

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ola Per Eric Olsson	Signed	11.06.2026 11:49	eID	Swedish BankID
ola.olsson@kungsbronborevision.se	Authenticated	11.06.2026 11:49	Low	IP: 213.88.193.73

* 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

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

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