

Årsredovisning 2025

Brf Skäppan 1

769631-2557



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skäppan 1

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 2015-11-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-18 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
Stockholm Skäppan 1	2015	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1971.

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 916 kvm och 2 lokaler om 40 kvm. Byggnadernas totalyta är 956 kvm.

Styrelsens sammansättning

Güven Iscan	Ordförande
Fred Lindelöf Malm	Suppleant
Katarina Rönnholm	Suppleant
Janina Rosén Svahn	Styrelseledamot
Linnea Nilsson	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Sebastian Lexander Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-31.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2022 ● Stamspolning och filmning

2023 ● Ombyggnad panncentral

Avtal med leverantörer

Brandsakerhet	Anticimex
Bredband	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elleverantör	Ellevio
Fastighetsförvaltning	ADB Fastighetsservice
Fjärrvärme	Stockholm Exergi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Genomsnittliga skuldräntan har minskat betydligt från 3,98 % förra året till 2,85 % i år. Styrelsen har inte gjort några avgiftsförändringar och planerar inte att göra det nu. Situationen ser stabil ut.

Förändringar i avtal

Styrelsen beställde den obligatoriska underhållsplanen från ADB, vilken kostade 25 tkr, och det är en engångskostnad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 22 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 24 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 152 938	1 069 743	996 576	827 312
Resultat efter fin. poster	-666 332	-1 753 248	-462 709	-377 198
Soliditet (%)	73	73	76	77
Yttre fond	24 000	135 958	129 507	105 507
Taxeringsvärde	23 481 000	24 026 000	24 026 000	24 026 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 169	1 093	1 024	840
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,8	93,3	90,7	93,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 501	11 501	10 082	10 082
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 020	11 020	9 660	9 660
Sparande / kvm totalyta, kr	22	-129	-60	11
Elkostnad / kvm totalyta, kr	39	29	150	223
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	248	242	37	57
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	48	43	35	26
Energikostnad / kvm totalyta, kr	335	314	221	306
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,86	3,98	3,47	1,47
Räntekänslighet (%)	9,84	10,52	9,85	7,89

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

Under 2025 förbättrades föreningens ekonomi tack vare minskade räntekostnader, vilket resulterade i positivt nettosparande under året. Den redovisade förlusten beror främst på avskrivningar och inte på faktisk likviditetspåverkan eller oväntade kostnader.

Styrelsen bedömer föreningens sparande per kvm som lågt men har inga kommande stora åtgärder att finansiera på kort sikt. För att förbättra sparandet på lång sikt, kunna amortera på våra lån så att föreningen i framtiden har möjlighet att uppta nya lån för återinvesteringar och underhållsåtgärder på våra byggnader så kommer styrelsen se över ekonomin 2026 och kan inte utesluta ytterligare avgiftshöjningar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	34 741 423	-	-	34 741 423
Fond, yttre underhåll	135 958	-	-111 958	24 000
Balanserat resultat	-3 117 782	-1 753 248	111 958	-4 759 071
Årets resultat	-1 753 248	1 753 248	-666 332	-666 332
Eget kapital	30 006 352	0	-666 332	29 340 019

Resultatdisposition

Till föreningsstämman står följande medel:

Ansamlad förlust	-4 759 071
Årets förlust	-666 332
Totalt	-5 425 404

Styrelsen föreslår att ansamlade förlusten disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	24 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-24 717
Balanseras i ny räkning	-5 424 687
	-5 425 404

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	1 152 938	1 069 743
Övriga rörelseintäkter	3	611	3 389
Summa rörelseintäkter		1 153 549	1 073 132
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-725 255	-1 932 438
Övriga externa kostnader	9	-129 737	-114 421
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-662 398	-358 690
Summa rörelsekostnader		-1 517 390	-2 405 549
RÖRELSERESULTAT		-363 841	-1 332 418
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		50	1 082
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-302 541	-421 912
Summa finansiella poster		-302 491	-420 830
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-666 332	-1 753 248
ÅRETS RESULTAT		-666 332	-1 753 248

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	39 930 242	40 592 640
Summa materiella anläggningstillgångar		39 930 242	40 592 640
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 930 242	40 592 640
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 748	63 683
Övriga fordringar	14	207 619	142 876
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	85 023	73 422
Summa kortfristiga fordringar		316 390	279 981
Kassa och bank			
Kassa och bank		14	230
Summa kassa och bank		14	230
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		316 404	280 211
SUMMA TILLGÅNGAR		40 246 646	40 872 851

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 741 423	34 741 423
Fond för yttre underhåll		24 000	135 958
Summa bundet eget kapital		34 765 423	34 877 381
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 759 071	-3 117 782
Årets resultat		-666 332	-1 753 248
Summa ansamlad förlust		-5 425 404	-4 871 029
SUMMA EGET KAPITAL		29 340 019	30 006 352
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 535 062	10 535 062
Leverantörsskulder		99 157	42 698
Skatteskulder		72 150	68 900
Övriga kortfristiga skulder		0	-207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	200 258	220 046
Summa kortfristiga skulder		10 906 627	10 866 499
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 246 646	40 872 851

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-363 841	-1 332 418
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	662 398	358 690
	298 557	-973 728
Erhållen ränta	50	1 082
Erlagd ränta	-322 082	-385 068
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-23 475	-1 357 714
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	26 299	-1 429
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	59 669	-297 763
Kassaflöde från den löpande verksamheten	62 493	-1 656 906
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	342 063
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	342 063
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	1 300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	62 493	-14 843
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	142 986	157 828
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	205 478	142 986

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skäppan 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 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, 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. Tidigare års avskrivningstider justerats. Tidigare skrevs stomme och grund med en avskrivningstid om 200 år dvs 0,5%, Avskrivningstiden justerad till 100/ dvs 1% . Underhållsansvarspost skrevs inte av, Avskrivningstiden justerad till 50 år dvs 2%, Justering innebar att årliga avskrivningarna ökat från 357 180 till 662 398 kr/år.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1% - 4 %
---------	----------

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	1 021 392	951 786
Hysesintäkter, lokaler	36 735	30 033
Hysesintäkter, p-platser	21 594	16 415
Kabel-TV/Bredband	49 440	49 440
Intäktsreduktion	0	-46
El	-1 892	0
Övriga intäkter	25 669	22 115
Summa	1 152 938	1 069 743

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	1
Övriga intäkter	612	3 388
Summa	611	3 389

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	84 177	81 180
Besiktning och service	40 462	9 114
Snöskottning	750	12 818
Övrigt	10 500	0
Summa	135 889	103 112

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	10 149	0
Dörrar och lås/porttele	0	945
Övriga gemensamma utrymmen	1 875	0
El	0	1 261
Gård/markytor	0	5 407
Summa	12 024	7 613

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	13 779	0
Värme	0	508 923
El	10 938	762 375
Summa	24 717	1 271 298

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	37 247	27 470
Uppvärmning	237 215	231 587
Vatten	45 644	40 898
Sophämtning	20 920	42 480
Summa	341 026	342 435

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	16 158	14 930
Tomträttsavgälder	103 320	100 720
Kabel-TV	5 264	5 260
Bredband	49 567	49 600
Fastighetsskatt	37 290	37 470
Summa	211 599	207 980

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	40
Övriga förvaltningskostnader	37 338	20 896
Juridiska kostnader	5 113	57 734
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	30 849	0
Revisionsarvoden	19 750	2 500
Ekonomisk förvaltning	36 688	33 252
Summa	129 737	114 421

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	301 110	393 133
Övriga räntekostnader	1 431	904
Övriga finansiella kostn	0	27 875
Summa	302 541	421 912

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 811 658	43 811 658
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	43 811 658	43 811 658
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 219 018	-2 861 838
Årets avskrivning	-662 398	-357 180
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 881 416	-3 219 018
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	39 930 242	40 592 640
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 390 000	12 026 000
Taxeringsvärde mark	10 091 000	12 000 000
Summa	23 481 000	24 026 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	154 510	154 510
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	154 510	154 510
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-154 510	-153 000
Årets avskrivning	0	-1 510
Utgående ackumulerad avskrivning	-154 510	-154 510
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	342 063
Omfört till Byggnad	0	-342 063
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 155	120
Nabo Klientmedelskonto	205 464	141 663
Borgo	0	1 092
Summa	207 619	142 876

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 003	39 031
Fastighetsskötsel	8 020	0
Försäkringspremier	16 785	15 636
Kabel-TV	1 317	1 316
Tomträtt	24 550	0
Bredband	8 250	8 267
Förvaltning	10 098	9 172
Summa	85 023	73 422

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-02	3,25 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	2026-01-02	3,25 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	2026-12-30	2,83 %	3 235 062	3 235 062
Stadshypotek	2026-01-02	3,25 %	1 300 000	1 300 000
Summa			10 535 062	10 535 062
Varav kortfristig del			10 535 062	10 535 062

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 535 062 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	5 230	4 620
El	3 162	2 546
Uppvärmning	32 859	32 693
Utgiftsräntor	55 098	74 639
Vatten	7 626	6 857
Förutbetalda avgifter/hyror	96 283	98 691
Summa	200 258	220 046

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 535 100	10 535 100

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-10.

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

Stockholm

Güven Iscan
Ordförande

Janina Rosén Svahn
Styrelseledamot

Linnea Nilsson
Styrelseledamot

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

Sebastian Lexander
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.04.2026 13:18

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 10.04.2026 13:34

DOCUMENT ID:

Bkl7Uxvlh-x

ENVELOPE ID:

SkQUgwLnZg-Bkl7Uxvlh-x

DOCUMENT NAME:

Brf Skäppan 1, 769631-2557 - Årsredovisning 2025.pdf
18 pages

SHA-512:

ce14bc4c915d6ffa60188d26acb2ac79503afad76aba77
b56f4ee6728f1b1da4a7265f29f08556962de9df28a4992
2a71a041138029dd87cd37da070242cb86e

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. Güven Iscan guvenis@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 21:50 10.04.2026 21:48	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.22.228
2. LINNEA NILSSON linneeanilsson@hotmail.se	 Signed Authenticated	11.04.2026 09:51 11.04.2026 09:49	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.137.38
3. Janina Erika Sofia Svahn janina.svahn@outlook.com	 Signed Authenticated	12.04.2026 10:20 12.04.2026 10:19	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.222.212
4. Sebastian Lexander sebastian.lexander@kungsbromborevision.se	 Signed Authenticated	12.04.2026 13:18 12.04.2026 13:15	eID Low	Swedish BankID IP: 178.16.210.68

* 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 Skäppan 1

Org.nr 769631-2557

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skäppan 1 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Skäppan 1: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 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 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skäppan 1 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

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.04.2026 13:18

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 10.04.2026 13:34

DOCUMENT ID:

ry4IIPLnZg

ENVELOPE ID:

HkmUxPUn-x-ry4IIPLnZg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Skäppan 1
2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

03f44e5b49a2b94d15bd0050875773169abdaa77ae0b1
0e6c0be9f5e14c7b76ac6888ba364d0ee0d9080a1fb691
2d25591b97231ca4c5b6de9f8698f90afbd35

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sebastian Lexander	Signed	12.04.2026 13:18	eID	Swedish BankID
sebastian.lexander@kung sbronborevision.se	Authenticated	12.04.2026 13:15	Low	IP: 178.16.210.68

* 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