



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skytten nr 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. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sigtuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-07-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1954-07-26 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-24 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
Sigtuna 10:130	1955	Sigtuna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1955 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 1968.

Föreningen har 74 bostadsrätter om totalt 4 214 kvm 13 lokaler och 1 bostadsrättslokal om totalt 1050 kvm.

Byggnadernas totalyta är 5 264 kvm.

Styrelsens sammansättning

Isabelle Pettersson	Ordförande
Anette Vesterlund	Styrelseledamot
Anna Carina Blom	Styrelseledamot
Markus Isaksson	Styrelseledamot
Joakim Arvidsson	Styrelsesuppleant

Valberedning

Annika Käck

Firmateckning

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

Revisorer

Fredrik Olofsson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 1994 ● Nya fönster
- 1997 ● Nya balkonger
Omputsning av fasad
- 2000 ● Dränering runt hus 2 (Nyb.v. 11- 13)
- 2004-2005 ● Rörstambyte
- 2006 ● Bergvärme installerad
Tilläggsisolering vind
Elstambyte - Uppgradering av inkommande el samt viss renovering av huvudstammar.
- 2010 ● Renovering trapphus Nyborgsv. 7-9
- 2011 ● Dränering - Hus 3 och 5
- 2012-2013 ● Ny elservis
Renovering trapphus Nyborgsv. 11-13
- 2013 ● Tak på matvaruaffär
- 2014 ● Fönsterfasad affärslokaler
Nytt soprum
- 2015 ● Byte garageportar
Renovering källarfönster
- 2016 ● Renovering kryppgrund Åkervägen 1-3
Nya källarförråd Rosersbergsvägen och Nyborgsvägen 11-13
Byte varmvattenberedare
OVK-besiktning

- 2017** ● Slipning och målning trapphus Åkervägen 1-3
Översvämningsskydd i källaren
- 2019-2020** ● Renovering av innergården - Dränering, asfaltering, bergvärmen.
- 2021** ● Uppgradering av el - Extra elkabel drogs in
Slipning av golv samt målning av trapphus Rosersbergsvägen 27-31
- 2022** ● Elbilsaddstolpar - sex stolpar
Nya dörrar till varuintaget på MatÖppet
Ny torktumlare - Nyborgsvägen 11-13
Rengöring samt behandling av alla hustak
- 2022-2023** ● Självsläckande ledbelysning i källargångar
- 2023** ● Stamspolning
Nya bergvärmepumpar
Nytt proppskåp på Rosersbergsvägen
OVK
- 2024** ● Målning av takfot samt vindskivor på samtliga hus
Avfuktare installerad samt ventilationen uppdaterad i pannrummet
Samtliga radiatorer på Rosersbergsvägen 31 har fått nya ventiler och termostater.
Ventiler byttes till alla VVC ledningar samt backventil monterades. Det byttes brine-vätska (etanol) i alla bergvärmeslangar.
Radonmätning utfördes
Ny elkabel samt ny serviscentral till Rosersbergsvägen
- 2025** ● Byte och målning av övre fasadbeklädnaden samt ny belysning på MatÖppet.
Nytt proppskåp i tvättstugan på Nyborgsvägen.
Självsläckande armaturer har monterats i tvättstugorna och i torkrummet har det monterats timer på belysningen.
Översyn samt åtgärd av putsen på husen Rosersbergsvägen samt Nyborgsvägen och i samband med det kompletterades det med ventilationsgaller där det saknats.
Byte av ventiler och termostater i samtliga lägenheter och lokaler på Rosersbergsvägen 27-29 samt Åkervägen 1-3.

Planerade underhåll

- 2026** ● Översyn samt åtgärd av putsen på Åkervägen 1-3.
Fortsatt arbetet med byte av ventiler och termostater på föreningens radiatorer.

Avtal med leverantörer

Bas paket TV/ Bredband	Tele 2
Bergvärmepumpar/ VVS	KG Karlsson
Ekonomisk Förvaltning	SBC
El	Vattenfall
Elbilsladdning	Waybler
Pumpar	Pumphuset
Städ	Skinande Lokalvård AB
Trädgårdsskötsel	Johan Pern
Vatten/ Sophämtning	Sigtuna vatten & Renhållning

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen fortsätter arbetat med att underhålla våran fastighet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har omförhandlat ett av lånen och fått ner räntan. Under året har föreningen även upprättat en ny underhållsplan.

Tele2 - Under året trädde det omförhandlade gruppavtalet med Tele 2 i kraft och omfattar nu både tv och bredband. I samband med detta infördes ett obligatoriskt tillägg om 200 kronor per lägenhet och månad.

Förändringar i avtal

Ny städfirma, Skinande Lokalvård AB.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 92 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 93 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 381 871	4 878 532	4 211 381	3 877 524
Resultat efter fin. poster	776 617	-1 055 052	-1 757 497	-523 035
Soliditet (%)	0	0	0	-
Yttre fond	329 014	984 462	1 927 630	2 313 984
Taxeringsvärde	59 150 000	61 127 000	61 127 000	61 127 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 050	931	798	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,4	83,7	83,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 436	7 464	7 489	7 494
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 194	6 420	6 441	6 237
Sparande / kvm totalyta, kr	274	98	53	199
Elkostnad / kvm totalyta, kr	180	161	140	114
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	46	40	44	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	200	201	183	140
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,38	4,23	4,04	-
Räntekänslighet (%)	7,08	8,02	9,39	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	171 370	-	-	171 370
Upplåtelseavgifter	287 730	-	-	287 730
Fond, yttre underhåll	984 462	-770 719	115 271	329 014
Balanserat resultat	-11 443 930	-284 333	-115 271	-11 843 534
Årets resultat	-1 055 052	1 055 052	776 617	776 617
Eget kapital	-11 055 420	0	776 617	-10 278 803

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 728 263
Årets resultat	776 617
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-115 271
Totalt	-11 066 917

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	145 356
Balanseras i ny räkning	-10 921 562

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	5 381 871	4 878 534
Övriga rörelseintäkter	3	9 966	-1 387
Summa rörelseintäkter		5 391 837	4 877 147
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 461 484	-3 401 941
Övriga externa kostnader	9	-221 916	-205 364
Personalkostnader	10	-175 683	-176 068
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-660 892	-782 878
Summa rörelsekostnader		-3 519 974	-4 566 251
RÖRELSERESULTAT		1 871 863	310 897
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 902	21 176
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 104 147	-1 387 125
Summa finansiella poster		-1 095 245	-1 365 949
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		776 617	-1 055 052
ÅRETS RESULTAT		776 617	-1 055 052

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	19 009 203	19 670 095
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt	14	248 568	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 257 771	19 670 095
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 261 271	19 673 595
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		62 442	52 159
Övriga fordringar	16	3 875 048	2 848 905
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	108 778	93 123
Summa kortfristiga fordringar		4 046 268	2 994 187
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 046 268	2 994 187
SUMMA TILLGÅNGAR		23 307 539	22 667 782

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		459 100	459 100
Fond för yttre underhåll		329 014	984 462
Summa bundet eget kapital		788 114	1 443 562
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 843 535	-11 443 930
Årets resultat		776 617	-1 055 052
Summa ansamlad förlust		-11 066 918	-12 498 983
SUMMA EGET KAPITAL		-10 278 804	-11 055 421
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	16 000 000	16 606 250
Summa långfristiga skulder		16 000 000	16 606 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	16 606 250	16 125 000
Leverantörsskulder		209 514	210 115
Skatteskulder		9 484	298
Övriga kortfristiga skulder		3 466	11 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	757 629	769 829
Summa kortfristiga skulder		17 586 343	17 116 953
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 307 539	22 667 782

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 871 863	310 897
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	660 892	782 878
	2 532 755	1 093 775
Erhållen ränta	8 902	21 176
Erlagd ränta	-1 141 928	-1 436 171
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 399 729	-321 220
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-30 130	-12 149
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	25 921	15 578
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 395 519	-317 791
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-248 568	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-248 568	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-125 000	-106 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-125 000	-106 250
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 021 951	-424 041
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 818 455	3 242 496
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 840 406	2 818 455

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skytten nr 1 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,16 - 20,00 %
Stomme och grund	0,16 - 1,25 %
Yttertak	2,13 %
Fasader	1,75 %
Dörrar & portar	0,18 %
Ventilation	1,15 %
Stammar	0,16 %
Dränerings och markarbeten	3,33%
Ny servicekabel	20 %
Laddstolpar	10 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	4 303 704	3 945 048
Årsavgifter lokaler	138 180	138 180
Hysesintäkter lokaler	326 688	389 566
Hysesintäkter lokaler, moms	84 612	14 102
Hysesintäkter garage	80 847	80 640
Hysesintäkter p-plats	168 000	167 992
Hysesintäkter förråd	49 748	49 618
Hysesintäkter förråd, moms	804	804
Deb. fastighetsskatt	16 308	15 464
Intäkt bredband/kabeltv	162 800	0
Elintäkter laddstolpe moms	29 713	52 746
Påminnelseavgift	1 500	1 740
Dröjsmålsränta	0	94
Pantsättningsavgift	4 116	7 926
Överlåtelseavgift	7 056	12 897
Administrativ avgift	4 851	1 715
Andrahandsuthyrning	2 940	0
Öres- och kronutjämning	4	3
Summa	5 381 871	4 878 534

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	9 966	-1 387
Summa	9 966	-1 387

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	0	220 031
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	3 656
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	23 450
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	235 908	34 313
Städning enligt avtal	145 398	139 409
Besiktningar	17 787	0
Brandskydd	8 196	0
Myndighetstillsyn	14 096	0
Gårdkostnader	479	2 781
Gemensamma utrymmen	1 547	6 337
Snöröjning/sandning	37 771	48 748
Förbrukningsmaterial	6 241	4 835
Summa	467 422	483 559

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	639
Hyseslokaler	37 800	0
Tvättstuga	0	10 135
Dörrar och lås/porttele	2 709	67 410
Övriga gemensamma utrymmen	0	36 750
VVS	107 115	346 401
Värmeanläggning/undercentral	0	19 375
Ventilation	12 020	50 310
Elinstallationer	53 193	35 464
Fönster	8 308	0
Balkonger/altaner	0	2 638
Skador/klotter/skadegörelse	2 920	6 938
Summa	224 066	576 060

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	0	303 829
Elinstallationer	103 061	219 390
Tak	0	247 500
Fasader	42 295	0
Summa	145 356	770 719

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	806 303	821 836
Vatten	244 080	204 992
Sophämtning/renhållning	98 782	114 262
Summa	1 149 165	1 141 090

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	122 948	137 324
Kabel-TV	67 208	129 180
Bredband	112 243	119
Fastighetsskatt	173 076	163 890
Summa	475 475	430 513

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 839	3 321
Tele- och datakommunikation	6 825	9 437
Juridiska åtgärder	34 004	0
Inkassokostnader	3 565	17 632
Revisionsarvoden extern revisor	7 000	7 000
Fritids och trivselkostnader	0	259
Föreningskostnader	2 536	1 288
Förvaltningsarvode enl avtal	100 039	95 544
Överlåtelsekostnad	8 203	18 054
Pantsättningskostnad	7 910	10 320
Administration	13 650	4 875
Konsultkostnader	29 046	37 634
Bostadsrätterna Sverige	7 300	0
Summa	221 916	205 364

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	131 248	131 000
Löner till kollektivanst	0	1 300
SPP/tjänstepension/FORA	1 000	0
Arbetsgivaravgifter	43 435	43 768
Summa	175 683	176 068

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 104 147	1 387 125
Summa	1 104 147	1 387 125

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	37 011 438	37 011 438
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	37 011 438	37 011 438
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-17 341 343	-16 558 465
Årets avskrivning	-660 892	-782 878
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 002 235	-17 341 343
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	19 009 203	19 670 095
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>983 803</i>	<i>983 803</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 358 000	42 135 000
Taxeringsvärde mark	14 792 000	18 992 000
Summa	59 150 000	61 127 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	313 921	313 921
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	313 921	313 921
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-313 921	-313 921
Utgående ackumulerad avskrivning	-313 921	-313 921
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	745 704	0
Omfört till Byggnad	-497 136	0
Summa pågående arbeten	248 568	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	30 960	30 450
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	3 682	0
Transaktionskonto	2 782 015	1 748 155
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	3 875 048	2 848 905

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	18 124	7 300
Förutbet försäkr premier	41 707	39 540
Förutbet kabel-TV	15 499	20 602
Förutbet bredband	30 497	19 919
Upplupna intäkter	2 951	5 762
Summa	108 778	93 123

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2028-07-16	2,65 %	16 000 000	16 000 000
Nordea Hypotek AB	2026-07-15	3,13 %	16 606 250	16 731 250
Summa			32 606 250	32 731 250
Varav kortfristig del			16 606 250	16 125 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 981 250 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	791	14 805
Uppl kostnad Fastskött entrepr	18 159	0
Uppl kostnad Städning entrepr	17 215	11 210
Uppl kostn el	97 097	94 455
Uppl kostn räntor	177 850	215 631
Förutbet hyror/avgifter	446 517	433 728
Summa	757 629	769 829

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	33 200 000	33 200 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Samtliga radiatorer på Nyborgsvägen 7-9 samt 11-13 kommer få nya ventiler och termostater. Husfasaderna på Åkervägen 1-3 ses över och där det behövdes sätts ny puts och det målas på de områdena och i samband med det arbetet kompletteras det med ventilationsgaller där det saknas.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

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

Sigtuna

Isabelle Pettersson
Ordförande

Anette Vesterlund
Styrelseledamot

Anna Carina Blom
Styrelseledamot

Markus Isaksson
Styrelseledamot

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

Fredrik Olofsson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.04.2026 09:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.04.2026 11:39

DOCUMENT ID:

HyW0yZLGnWx

ENVELOPE ID:

HygTJWLG3ZI-HyW0yZLGnWx

DOCUMENT NAME:

Brf Skytten nr 1, 714800-1626 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

39d1916473d7a92c7945ce97433bdf9ea7e735ca9e62a468b3ef26c473f7a691dfac191226f627fd393e67d3568c197da384e3b281400f6ca0f92e514288654f

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. Anna Carina Blom anirac69@yahoo.se	 Signed Authenticated	07.04.2026 12:11 07.04.2026 12:11	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.62.215
2. ISABELLE PETERSSON hyttriset@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 19:24 07.04.2026 11:47	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.35.146
3. ANETTE VESTERLUND vesterlund.anette@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 19:26 07.04.2026 19:25	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.14.182
4. MARKUS OSKAR ISAKSSON markus@skytten1.se	 Signed Authenticated	07.04.2026 19:26 07.04.2026 19:25	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.59.226
5. Sven Fredrik Olofsson fredrik.olofsson@azets.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 09:29 09.04.2026 09:29	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.48

* 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 Skytten nr 1, org.nr 714800-1626.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skytten nr 1 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för föregående räkenskapsår har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för innevarande år har därmed inte utförts.

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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra 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.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skytten nr 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 försummelse 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Fredrik Olofsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.04.2026 09:30

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.04.2026 11:39

DOCUMENT ID:

HyRJZ8fhbX

ENVELOPE ID:

B1T1Wiz3-l-HyRJZ8fhbX

DOCUMENT NAME:

1. RB, BRF Skytten nr 1.pdf

2 pages

SHA-512:

035aa566fa48ea2b04057a12e4fde16f2a46a6cb35dfa1f
81bebb3bc2f131cdb2b59ee54bd4ecadb9bbedaf441b8
3488487cc7f650b35ddd24a0c3ae4397b87

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sven Fredrik Olofsson	Signed	09.04.2026 09:30	eID	Swedish BankID
fredrik.olofsson@azets.co m	Authenticated	09.04.2026 09:29	Low	IP: 208.56.29.48

* 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