



Årsredovisning 2025

Brf Skillran



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Skillran med säte i Nyköping org.nr. 719000-0088 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Nyköping kommun adress Hallavägen 5, Stigtomta:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skillra 1:4	1952-12-31	1957

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	48
15	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	744
Totalt 17 objekt		792

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 11 st 2 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nyköping Bondeby GA:3	G:A	717904-8496	5 / 705.7	Del i vägar och g-c-vägar samt grönområden inom Stigtomta samhälle.

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jesper Litzell	Ordförande
Frans Söderbäck	Ledamot
Tim Segerberg	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Frans Söderbäck, Tim Segerberg och Jesper Litzell.

Revisorer har varit: Ola Trané, revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-15. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Styrelsen utför fastghetsbesiktning löpande under året.

Underhåll och investeringar

Endast löpande underhåll har utförts under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1999	Fasadmålning
2000	Fönsterbyte i fyra lägenheter
2000	Ventilationsanl. i kök och badrum
2021	Fiber indraget
2018	Byte av tak
2012	Målning och byte av vindskivor
2012	Målning av takfot och fönster utvändigt
2011	Nya dagvattenledningar
2007	Gräsmatta och uteplats har anlagts
2006	Underhåll av tvättmaskin och torktumlare
2006	Bergvärme
2003	Balkongrenovering samt byte av balkongdörrar
2000	Stambyte
2000	Renovering kök och badrum
2023	Byte av balkonger

Förvaltning

HSB Södermanland - Ekonomisk förvaltning
Vattenfall - Elavtal, el och nät
Nyköpings Kommun - Vatten och sophämtning
Trygg-Hansa - Fastighetsförsäkringar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:
(*antaganden gjorda 2025*)

Årtal	Åtgärd
2026	Torktumlare
2026	Cirkulationspump värme och vatten
2028	Målning källare

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 15 och under året har det tillkommit 1 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 16.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	235	169	228	142	223
Skuldsättning, kr/kvm	4 214	4 264	4 318	2 444	2 484
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 486	4 539	4 596	2 602	2 644
Räntekänslighet, %	5	5	6	4	4
Energikostnad, kr/kvm	229	226	216	255	183
Årsavgifter, kr/kvm	896	896	814	740	726
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	86	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	865	865	884	718	703
Nettoomsättning, tkr	685	685	659	568	557
Resultat efter finansiella poster, tkr	71	20	67	18	91
Soliditet, %	34	33	33	42	44

*Enligt regelverket BFNAR 2023:1 ska garageytan inkluderas i totala ytan vid beräkning av nyckeltalen. Detta har tillämpats från och med år 2024, vilket medför bristande jämförbarhet mot tidigare år.

**Förklaring av nyckeltal, se Not 1.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	94 250	0	0	94 250
Underhållsfond, kr	500 212	0	22 794	523 006
S:a bundet eget kapital, kr	594 462	0	22 794	617 256
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 135 843	20 073	-22 794	1 133 122
Årets resultat, kr	20 073	-20 073	71 000	71 000
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 155 916	0	48 206	1 204 122
S:a eget kapital, kr	1 750 378	0	71 000	1 821 378

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 28 000 kr samt ianspråktagande skett med 5 206 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 155 916
Årets resultat, kr	71 000
Reservation till underhållsfond, kr	-28 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	5 206
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 204 122

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 204 122

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	685 204	685 169
Summa Rörelseintäkter		685 204	685 169
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-351 850	-341 982
Övriga externa kostnader	Not 4	-26 895	-31 518
Personalkostnader	Not 5	-25 568	-30 605
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-110 059	-113 925
Summa Rörelsekostnader		-514 372	-518 030
Rörelseresultat		170 831	167 139
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44	77
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 875	-147 143
Summa Finansiella poster		-99 831	-147 066
Resultat efter finansiella poster		71 000	20 073
Resultat före skatt		71 000	20 073
Årets resultat		71 000	20 073

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	4 153 010	4 263 070
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 7	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		4 153 010	4 263 070
Summa Anläggningstillgångar		4 153 010	4 263 070

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		0	491
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 139 108	978 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	13 988	12 592
Summa Kortfristiga fordringar		1 153 096	992 005
Summa Omsättningstillgångar		1 153 096	992 005
Summa Tillgångar		5 306 107	5 255 075

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	94 250	94 250
Fond för yttre underhåll	523 006	500 212
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	617 256	594 462
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 133 122	1 135 843
Årets resultat	71 000	20 073
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	1 204 122	1 155 916
Summa Eget kapital	1 821 378	1 750 378

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	00
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		00
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	3 337 3253 376 760
Leverantörsskulder		10 92313 269
Skatteskulder		9850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	135 495114 667
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		3 484 7283 504 696
Summa Skulder		3 484 7283 504 696
Summa Eget kapital och skulder		5 306 1075 255 075

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	170 831	167 139
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	110 059	113 925
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	110 059	113 925
Erhållen ränta	44	77
Erlagd ränta	-99 875	-147 143
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	181 059	133 998
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-949	-613
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	19 467	-9 631
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	18 518	-10 244
Kassaflöde från den löpande verksamheten	199 577	123 754
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-39 435	-43 020
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-39 435	-43 020
Årets kassaflöde	160 142	80 734
Likvida medel vid årets början	976 321	895 587
Likvida medel vid årets slut	1 136 463	976 321

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 139 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	666 312	666 312
	Hyror lokaler	17 424	17 424
	Övriga primära intäkter	1 468	1 433
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	685 204	685 169
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	685 204	685 169
Not 3	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-56 793	-53 983
	Reparationer	-32 780	-38 487
	Planerat underhåll	-5 206	0
	Uppvärmning	-149 207	-148 459
	Vatten	-32 097	-30 746
	Sophämtning	-16 204	-15 890
	Fastighetsförsäkring	-46 332	-42 654
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-13 231	-11 763
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-351 850	-341 982
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-1 470	-4 493
	Extern revision	-15 000	-16 000
	Föreningsverksamhet	-8 625	-8 625
	Övriga förvaltningskostnader	-1 800	-2 400
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-26 895	-31 518
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-20 000	-25 000
	Sociala avgifter	-5 568	-5 605
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-25 568	-30 605

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 776 413	5 776 413
	Ingående anskaffningsvärde mark	74 000	74 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	5 850 413	5 850 413
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 587 343	-1 473 419
	Årets avskrivningar	-110 059	-113 925
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 697 403	-1 587 343
	<i>Utgående redovisat värde</i>	4 153 010	4 263 070
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	3 413 000	2 967 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	38 000	38 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	790 000	744 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	25 000	25 000
	<i>Summa</i>	4 266 000	3 774 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	3 440 000	3 440 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	3 440 000	3 440 000
Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	13 281	13 281
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	13 281	13 281
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 281	-13 281
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 281	-13 281
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 136 463	976 321
	Skattekonto	2 645	2 601
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 139 108	978 922

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 988	12 592
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	13 988	12 592

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Länsförsäkringar Hypotek	2,59%	2026-02-26	984 921	13 819
Länsförsäkringar Hypotek	2,59%	2026-02-26	888 353	12 467
Länsförsäkringar Hypotek	2,59%	2026-02-26	1 464 051	20 319
			3 337 325	46 605

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	3 337 325
Kortfristig del	3 337 325
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	46 605
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	186 420
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,59%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Länsförsäkringar Hypotek	2,59%	2026-02-26	984 921	13 819
Länsförsäkringar Hypotek	2,59%	2026-02-26	888 353	12 467
Länsförsäkringar Hypotek	2,59%	2026-02-26	1 464 051	20 319
			3 337 325	46 605

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	3 337 325
Kortfristig del	3 337 325

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	48 918	54 400
	Övriga upplupna kostnader	86 577	60 267
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	135 495	114 667

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-03-06

Årsredovisningen har signerats digitalt av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skillran, org.nr. 719000-0088

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skillran för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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 Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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, förfälskning, 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 Skillran för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer. Under året har föreningsstämman endast utsett en revisor.

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

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Skillran signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jesper Litzell

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 09:50:58



Frans Söderbäck

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 11:37:43



Tim Segerberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 18:15:27



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 05:57:23



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Skillran signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 05:58:23

