

Årsredovisning 2025

Brf Skvaltkvarnen

769638-4507



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skvaltkvarnen

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-02-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-11-20 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-24 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
Kärra 7:26		Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2008.

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 17 bostadsrätter om totalt 1 312 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 312 kvm.

Styrelsens sammansättning

Linn Hoffmeister	Ordförande
Caroline Karlsson	Styrelseledamot
Emil Larsson	Styrelseledamot
Viktor Hallman	Styrelseledamot

Valberedning

Martin Karlsson
Anna Bellehav

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen.

Revisorer

Mikael Thorell Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2021** ● Underhåll hyresrätt, byte av trasig spis
Installation av nytt patentsäkrat låssystem, låscylindrar och nycklar till alla föreningens utrymmen.
Byte av låscylindrar samt nycklar i föreningens hyresrätter
Underhåll hyresrätt, byte av trasigt handfat
- 2023** ● Målning fasader och dörrar
Renovering av balkonger.
Underhåll hyresrätter, byte av 2 st tvättmaskiner
Satte upp en ledstång på fasaden enligt önskemål
- 2024** ● Fuktinspektion vindar
Slamsugning samtliga brunnar
Rostskyddsmålning balkar under balkonger och loftgångar 2 husrader, arbete fortsätter 2025
Rengöring av filter där FV-ledningarna går in i respektive husrad
Spolning avlopp inomhus
- 2025** ● Rensning stuprör
Rostskyddsmålning balkar under loftgångar och balkonger

Planerade underhåll

- 2026** ● Slutföra målning av räcken/balkonger

Avtal med leverantörer

Bank	Swedbank
Bank	Handelsbanken
Bostadsrättsorganisation	Bostadsrätterna
Bredbandsnätet fiber	Itux
Ekonomisk förvaltare	Nabo
El	Göteborgs energi elhandel
Fjärrvärme	Göteborgs energi
Jourttjänst	Låsinvest
Sophämtning	Göteborgs stad kretslopp och vatten (Renova)
Tv-utbud	Telenor
Vattentillförsel	Göteborgs stad kretslopp och vatten

Övrig verksamhetsinformation

Satte upp laddstolpar på samtliga ordinarie parkeringsplatser 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett bundet lån gick ut i November 2025. Ett till går ut tidigt 2026 vilket innebär att samtliga lån just nu är rörliga.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 24 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 438 523	1 431 647	1 233 628	1 104 610
Resultat efter fin. poster	-309 118	-229 287	-1 541 264	-86 134
Soliditet (%)	62	62	62	63
Yttre fond	940 392	470 196	531 987	61 791
Taxeringsvärde	14 943 000	21 997 000	21 997 000	21 997 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	992	992	827	719
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,4	78,7	69,2	66,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 712	15 831	15 950	16 059
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 604	13 707	13 810	13 905
Sparande / kvm totalyta, kr	244	134	85	243
Elkostnad / kvm totalyta, kr	21	9	11	15
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	134	134	120	114
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	81	65	56	50
Energikostnad / kvm totalyta, kr	236	209	186	179
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,53	3,61	1,99	1,09
Räntekänslighet (%)	15,83	15,95	19,29	22,33

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

Årets negativa resultat beror på avskrivningar, som enligt det nya regelverket K3 är ca 200 000 kr högre än föregående år.

Avskrivningarna är en redovisningsteknisk kostnad och påverkar inte föreningens likviditet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	32 240 498	-	-	32 240 498
Upplåtelseavgifter	14 320	-	-	14 320
Fond, yttre underhåll	470 196	-	470 196	940 392
Balanserat resultat	-2 240 534	-229 287	-470 196	-2 940 016
Årets resultat	-229 287	229 287	-309 118	-309 118
Eget kapital	30 255 194	0	-309 118	29 946 076

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 940 016
Årets resultat	-309 118
Totalt	-3 249 134

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	44 829
Att från yttre fond i anspråk ta	-13 655
Balanseras i ny räkning	-3 280 308
	-3 249 134

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	1 438 523	1 431 647
Övriga rörelseintäkter	3	-4	-3
Summa rörelseintäkter		1 438 519	1 431 644
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-499 293	-438 438
Övriga externa kostnader	9	-110 941	-104 044
Personalkostnader	10	-77 270	-75 303
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-615 080	-405 372
Summa rörelsekostnader		-1 302 584	-1 023 157
RÖRELSERESULTAT		135 935	408 487
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 912	13 934
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-453 964	-651 707
Summa finansiella poster		-445 052	-637 773
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-309 118	-229 287
ÅRETS RESULTAT		-309 118	-229 287

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	46 976 899	47 581 399
Maskiner och inventarier	13	148 145	0
Summa materiella anläggningstillgångar		47 125 044	47 581 399
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		47 125 044	47 581 399
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 123	21 953
Övriga fordringar	14	34 712	4 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	59 224	69 684
Summa kortfristiga fordringar		112 059	95 894
Kassa och bank			
Kassa och bank		933 309	923 181
Summa kassa och bank		933 309	923 181
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 045 368	1 019 075
SUMMA TILLGÅNGAR		48 170 412	48 600 474

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 254 818	32 254 818
Fond för yttre underhåll		940 392	470 196
Summa bundet eget kapital		33 195 210	32 725 014
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 940 016	-2 240 534
Årets resultat		-309 118	-229 287
Summa ansamlad förlust		-3 249 134	-2 469 820
SUMMA EGET KAPITAL		29 946 076	30 255 194
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	4 286 250
Summa långfristiga skulder		0	4 286 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	17 848 960	13 697 710
Leverantörsskulder		88 626	74 273
Skatteskulder		67 080	64 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	219 670	222 667
Summa kortfristiga skulder		18 224 336	14 059 030
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 170 412	48 600 474

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	135 935	408 487
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	615 080	405 372
	751 015	813 859
Erhållen ränta	5 196	11 879
Erlagd ränta	-462 772	-664 862
Erhållen utdelning	3 716	2 055
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	297 154	162 930
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 165	23 422
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	22 864	-72 340
Kassaflöde från den löpande verksamheten	303 853	114 012
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-158 725	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-158 725	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-135 000	-135 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-135 000	-135 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	10 128	-20 988
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	923 181	944 168
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	933 309	923 181

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skvaltkvarnen 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	0,80 %	125 år
Yttertak	7,40 %	13,5 år
Fasader	4,18 %	24 år
Balkonger	5,34 %	19 år
Fönster	2,91 %	34 år
Stamledningar VA	2,91 %	34 år
Stamledningar Värme	1,53 %	65 år
Styr & övervakning	12,02 %	8,5 år
Ventilation	7,40 %	13,5 år
El	2,91 %	34 år
Maskiner och inventarier	20,00 %	5 år

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.

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	1 127 244	1 127 244
Hysesintäkter, bostäder	309 864	304 345
Övriga intäkter	1 415	58
Summa	1 438 523	1 431 647

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-4	-3
Summa	-4	-3

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Besiktning och service	1 250	1 250
Trädgårdsarbete	8 996	12 265
Summa	10 246	13 515

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
VA	9 644	59 421
Ventilation	2 494	5 838
Balkonger	0	-81 536
Försäkringsärenden/vattenskada	0	3 275
Summa	12 138	-13 002

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Gård/markytor	13 655	0
Summa	13 655	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	27 069	12 420
Uppvärmning	176 070	175 964
Vatten	106 010	85 877
Sophämtning	71 603	67 134
Summa	380 752	341 395

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	37 747	35 062
Bredband/Kabeltv	10 275	28 868
Fastighetsskatt	34 480	32 600
Summa	82 502	96 530

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3 119	9 370
Övriga förvaltningskostnader	34 972	24 375
Revisionsarvoden	20 156	18 323
Ekonomisk förvaltning	52 695	51 976
Summa	110 941	104 044

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Sociala avgifter	18 470	18 003
Summa	77 270	75 303

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	453 031	651 538
Övriga räntekostnader	933	169
Summa	453 964	651 707

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	49 135 325	49 135 325
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	49 135 325	49 135 325
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 553 926	-1 148 554
Årets avskrivning	-604 500	-405 372
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 158 426	-1 553 926
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	46 976 899	47 581 399
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 598 682</i>	<i>8 598 682</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 000 000	18 400 000
Taxeringsvärde mark	2 943 000	3 597 000
Summa	14 943 000	21 997 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	158 725	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	158 725	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-10 580	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 580	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	148 145	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	34 712	4 228
Summa	34 712	4 228

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 380	13 915
Försäkringspremier	42 281	40 904
Förvaltning	11 563	14 865
Summa	59 224	69 684

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-02-28	2,52 %	4 978 960	4 978 960
Swedbank	2026-02-28	2,52 %	4 297 500	4 342 500
Swedbank	2026-02-28	2,52 %	4 286 250	4 331 250
Swedbank	2027-02-28	2,58 %	4 286 250	4 331 250
Summa			17 848 960	17 983 960
Varav kortfristig del			17 848 960	13 697 710

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 173 960 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	6 414	5 523
El	3 642	1 381
Uppvärmning	21 328	22 214
Utgiftsräntor	36 596	45 404
Vatten	8 952	7 413
Förutbetalda avgifter/hyror	121 738	119 732
Beräknat revisionsarvode	21 000	21 000
Summa	219 670	222 667

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	33 600 000	33 600 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifter höjs med 2%. Större underhåll planeras, målning av balkonger och räcken.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-23.

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

Göteborg

Caroline Karlsson
Styrelseledamot

Emil Larsson
Styrelseledamot

Linn Hoffmeister
Ordförande

Viktor Hallman
Styrelseledamot

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

Mikael Thorell
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 08:28

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.04.2026 12:33

DOCUMENT ID:

H1VKHuwaZg

ENVELOPE ID:

BJXFSOPp-g-H1VKHuwaZg

DOCUMENT NAME:

Brf Skvaltkvarnen, 769638-4507 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

17 pages

SHA-512:

642a43fbd9d7d370ca878173ba37e9237b66bcb851b04
27a8ac405ca2a18dea5f528bb91f07f4c4dc73f58774c87
d2ce65c3189bb489e1cbc51ea77eb95d3676

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. LINN ELISE HOFFMEISTER	 Signed	23.04.2026 12:46	eID	Swedish BankID
linn.hoffmeister@hotmail.com	Authenticated	23.04.2026 12:42	Low	IP: 217.212.219.188
2. VIKTOR HALLMAN	 Signed	23.04.2026 16:04	eID	Swedish BankID
viktor.hallman@gmail.com	Authenticated	23.04.2026 16:03	Low	IP: 31.208.26.94
3. Emil Viktor Larsson	 Signed	28.04.2026 07:44	eID	Swedish BankID
emillarsson1995@gmail.com	Authenticated	28.04.2026 07:43	Low	IP: 94.191.152.143
4. ANITA EVA CAROLINE KARLSSON	 Signed	28.04.2026 08:00	eID	Swedish BankID
carrokarlsson76@gmail.com	Authenticated	28.04.2026 07:59	Low	IP: 79.136.89.218
5. Mikael Thorell	 Signed	28.04.2026 08:28	eID	Swedish BankID
mikael@trirev.se	Authenticated	28.04.2026 08:28	Low	IP: 90.232.246.53

* 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 Skvaltkvarnen, org.nr 769638-4507

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skvaltkvarnen för år 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 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skvaltkvarnen 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 provar 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.

Partille dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

28.04.2026 08:27

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.04.2026 12:33

DOCUMENT ID:

rklQtr_va-l

ENVELOPE ID:

SJ7Kr_D6Wg-rklQtr_va-l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - Till föreningsstämman i Bostadsförenings Skvaltkvarnen, org.nr 769638-4507.pdf

3 pages

SHA-512:

0962b79c0f1e5961feb19a8337c7e2e88c2f3c21ab48c0fb5440c5496d23427b7cd2e203a1075992b288d582eaf6d47118432451c432ad1dc38e4a72932f7fef

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mikael Thorell	Signed	28.04.2026 08:27	eID	Swedish BankID
mikael@trirev.se	Authenticated	28.04.2026 08:27	Low	IP: 90.232.246.53

* 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