

# Årsredovisning

BRF Schaletten-  
Modisten  
Org nr: 769608-8728

2025-01-01 – 2025-12-31





---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 7  |
| Balansräkning.....          | 8  |
| Balansräkning.....          | 9  |
| Kassaflödesanalys.....      | 10 |
| Noter.....                  | 11 |



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Schaletten-Modisten  
får härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-18. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-25.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Schaletten 1 och Modisten 1 i Stockholms kommun. På fastigheterna finns 5 byggnader med 146 lägenheter samt 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheternas adress är Jenny Nyströms Gata och Fredrika Bremers Gata i Hägersten.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avgälden är enligt gällande tomträttsavtal oförändrad under perioder om 10 år.

Den årliga avgälden för tomträtt är från och med 2026-01-01 779 000 kr, med särskild nedsättning de fyra första åren.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I försäkringen ingår styrelseförsäkring Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|----------|-------|
| 52       | 50       | 36       | 8        | 146   |

### Dessutom tillkommer

| Förråd | P-platser |
|--------|-----------|
| 7      | 120       |

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| Bostäder bostadsrätt | 8 078 m <sup>2</sup>  |
| Bostäder hyresrätt   | 840 m <sup>2</sup>    |
| Total tomtarea       | 20 447 m <sup>2</sup> |

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Årets taxeringsvärde          | 198 379 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 210 390 000 kr |

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har ingått följande avtal:**

| Leverantör          | Avtal                 |
|---------------------|-----------------------|
| Riksbyggen          | Ekonomisk förvaltning |
| Riksbyggen          | Teknisk förvaltning   |
| Riksbyggen          | Yttre skötsel         |
| Ebur AB             | Städning              |
| ABC Fasadvård AB    | Snöröjning            |
| Fortum Markets AB   | El                    |
| Ellevio AB          | Elnät                 |
| Stockholm Exergi AB | Värme                 |
| Stockholm Vatten AB | Vatten                |
| Stockholm Vatten AB | Hushållssopor         |
| Tele2 Sverige AB    | Digital-TV            |

**Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 275 tkr och planerat underhåll för 234 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2025 och visade då på ett beräknat underhållsbehov om 2 665 tkr/år för de kommande 30 åren.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 462 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

**Årets utförda underhåll**

| Beskrivning                     | Belopp  |
|---------------------------------|---------|
| Gemensamma utrymmen, skyddssrum | 233 650 |

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>  | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| Christer Nilsson           | Ordförande      | 2026                                 |
| Annika Samuelsson          | Sekreterare     | 2026                                 |
| Ola Lonard                 | Vice ordförande | 2027                                 |
| Joakim Näslund             | Ledamot         | 2026                                 |
| Fam Stråhle                | Ledamot         | 2027                                 |
| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>  | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
| Felicia Duvelius           | Suppleant       | 2026                                 |
| Ulrika Waltrén             | Suppleant       | 2026                                 |

## Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b>         | <b>Uppdrag</b>       | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|------------------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Erik Hallander, We Audit Sweden AB | Auktoriserad revisor | 2026                                 |

| <b>Valberedning</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|---------------------|--------------------------------------|
| Ida Arnkvist        | 2026                                 |

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under våren och sommaren genomfördes en omfattande renovering av loftgångarna. Arbetet omfattade reparation och försegling av sprickor samt omläggning och förnyelse av ytskikt för att förbättra beständighet, säkerhet och dränering.
- Parallellt byttes ytskikten på lägenheternas ytterdörrar på samtliga loftgångar med förbättrad väderskyddsbehandling för att minska underhållsbehovet och ge ett enhetligt visuellt uttryck.
- Under hösten inleddes förhandlingar med Riksbyggen om ett uppdaterat trädgårds- och skötselavtal. Fokus i förhandlingarna har varit kvalitetssäkrad skötsel, säsongsanpassade insatser, tydliga servicenivåer samt kostnadskontroll.
- Arbetet med parkeringsplatserna har digitaliserats för att effektivisera administration och förbättra service till medlemmarna.
- Tillsammans med medlemmarna sattes reflexmarkeringar upp vid alla parkeringsplatser för att förbättra sikten i mörker och snö och minska risken för skador samt göra det enklare att hålla avstånd och parkera säkert under vintern.

## Ekonomi

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2025 då avgifterna höjdes med 3 %. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 5 % från 2026-01-01.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 172 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 168 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                | 2025   | 2024   | 2023   | 2022   | 2021  |
|------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|-------|
| Nettoomsättning*                               | 10 402 | 10 124 | 9 343  | 9 056  | 9 057 |
| Resultat efter finansiella poster*             | -652   | -2 125 | -3 000 | -6 109 | 2 057 |
| Soliditet %*                                   | 38     | 38     | 40     | 42     | 44    |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 82     | 81     | 85     | 85     | 85    |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*     | 1 103  | 1 073  | 1 007  | 968    | 965   |
| Energikostnad kr/kvm*                          | 380    | 354    | 312    | 252    | 214   |
| Sparande kr/kvm*                               | 317    | 133    | 161    | 412    | 461   |
| Ränta kr/kvm                                   | 181    | 258    | 243    | 69     | 38    |
| Skuldsättning kr/kvm*                          | 6 236  | 6 271  | 6 273  | 6 275  | 6 277 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 6 884  | 6 923  | 6 925  | 6 927  | 6 929 |
| Räntekänslighet %*                             | 6,2    | 6,5    | 6,9    | 7,2    | 7,2   |

\* obligatoriska nyckeltal

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

**Räntekänslighet:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

**Upplysning vid förlust**

I resultatet ingår avskrivningar med 3 246 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 594 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 5 % från 2026-01-01.

**Förändringar i eget kapital**

| Eget kapital i kr                                  | Bundet               |                         |                        |                     | Fritt                  |                   |
|----------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
|                                                    | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Uppskrivnings-<br>fond | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
| Belopp vid årets början                            | 63 800 000           | 24 785 500              | 0                      | 1 683 141           | -52 010 176            | -2 125 352        |
| Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut |                      |                         |                        | 0                   | 0                      |                   |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                   |                      |                         |                        |                     | -2 125 352             | 2 125 352         |
| Reservering underhållsfond                         |                      |                         |                        | 2 462 000           | -2 462 000             |                   |
| Ianspråktagande av underhållsfond                  |                      |                         |                        | -233 650            | 233 650                |                   |
| Nya insatser och upplåtelseavgifter                | 0                    | 0                       |                        |                     |                        |                   |
| Överföring från uppskrivningsfonden                |                      |                         | 0                      |                     | 0                      |                   |
| Årets resultat                                     |                      |                         |                        |                     |                        | -652 114          |
| <b>Vid årets slut</b>                              | <b>63 800 000</b>    | <b>24 785 500</b>       | <b>0</b>               | <b>3 911 491</b>    | <b>-56 363 878</b>     | <b>-652 114</b>   |

**Resultatdisposition**

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Balanserat resultat                     | -54 135 528 |
| Årets resultat                          | -652 114    |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -2 462 000  |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 233 650     |

**Summa** **-57 015 992**

Styrelsen  
föreslår följande  
behandling av  
den ansamlade  
förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 57 015 992**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 10 401 902               | 10 123 528               |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 463 532                  | 610 202                  |
| <b>Summa</b>                                                                |       | <b>10 865 435</b>        | <b>10 733 730</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -5 834 807               | -7 616 079               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -683 914                 | -594 170                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -167 431                 | -140 156                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -3 246 279               | -2 249 297               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-9 932 431</b>        | <b>-10 599 703</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>933 003</b>           | <b>134 027</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 41 990                   | 43 442                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -1 627 107               | -2 302 821               |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-1 585 117</b>        | <b>-2 259 379</b>        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-652 114</b>          | <b>-2 125 352</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-652 114</b>          | <b>-2 125 352</b>        |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 9  | 85 260 987        | 86 901 758        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar      |        | 0                 | 0                 |
| Inventarier, verktyg och installationer       | Not 10 | 2 623 921         | 1 587 661         |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott   | Not 11 | 0                 | 1 299 363         |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>87 884 907</b> | <b>89 788 781</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>87 884 907</b> | <b>89 788 781</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           | Not 12 | 219 502           | 232 507           |
| Övriga fordringar                             | Not 13 | 1 854             | 434               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 14 | 487 996           | 394 177           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>709 352</b>    | <b>627 118</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                | Not 15 | 4 904 828         | 3 667 041         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>4 904 828</b>  | <b>3 667 041</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>5 614 180</b>  | <b>4 294 160</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>93 499 088</b> | <b>94 082 941</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              | 88 585 500         | 88 585 500         |
| Fond för yttre underhåll                     | 3 911 491          | 1 683 141          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>92 496 991</b>  | <b>90 268 641</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                    |                    |
| Balanserat resultat                          | -56 363 878        | -52 010 176        |
| Årets resultat                               | -652 114           | -2 125 352         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>-57 015 992</b> | <b>-54 135 528</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>35 480 999</b>  | <b>36 133 113</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |                    |                    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16             | 11 925 390         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>0</b>           | <b>11 925 390</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16             | 44 000 000         |
| Leverantörsskulder                           | Not 17             | 671 094            |
| Skatteskulder                                | Not 18             | 22 792             |
| Övriga skulder                               | Not 19             | 6 473              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20             | 1 324 079          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>58 018 089</b>  | <b>46 024 438</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <b>93 499 088</b>  | <b>94 082 941</b>  |

# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                         | 2025/2025         | 2024/2024        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                     |                   |                  |
| Rörelseresultat                                                                     | 933 003           | 134 027          |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |                   |                  |
| Avskrivningar                                                                       | 3 246 279         | 2 249 297        |
|                                                                                     | <b>4 179 282</b>  | <b>2 383 324</b> |
| Erhållen ränta                                                                      | 41 990            | 43 442           |
| Erlagd ränta                                                                        | -1 629 791        | -2 315 597       |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>2 591 481</b>  | <b>111 169</b>   |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |                   |                  |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                           | -82 234           | -37 937          |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                              | 387 525           | 21 086           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>2 896 772</b>  | <b>94 319</b>    |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                     |                   |                  |
| Investeringar i pågående byggnation                                                 | -1 342 405        | 0                |
| Investeringar i inventarier                                                         | -1 299 363        |                  |
| Investeringar i pågående byggnation                                                 | 1 299 363         |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-1 342 405</b> | <b>0</b>         |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                    |                   |                  |
| Amortering av lån                                                                   | -316 580          | -16 580          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-316 580</b>   | <b>-16 580</b>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                             |                   |                  |
| Årets kassaflöde                                                                    | 1 237 787         | 77 739           |
| Likvida medel vid årets början                                                      | 3 667 041         | 3 589 303        |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | 4 904 828         | 3 667 041        |
| Kassa och Bank BR                                                                   | 4 904 828         | 3 667 041        |

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Föreningen har under 2025 övergått till att redovisa enligt redovisningsregelverket K3. Det innebär att föreningens byggnad delats upp i komponenter, t.ex. tak, fasad, fönster, m.m. Den beräkningsmetodik som tillämpats vid komponentindelningen utgår från FARs vägledning "Komponentfördelning i bostadsrättsförening – en vägledning vid övergång från K2 till K3"

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar                                        | Avskrivningsprincip | Antal år |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|----------|
| Stomme & grund (inkl. bostadsrättshavarens underhållsansvar) | Linjär              | 120      |
| Stamledning värme                                            | Linjär              | 40       |
| Stamledning VA                                               | Linjär              | 67       |
| Fasad                                                        | Linjär              | 25       |
| Fönster                                                      | Linjär              | 35       |
| Tak                                                          | Linjär              | 40       |
| El                                                           | Linjär              | 67       |
| Balkong                                                      | Linjär              | 40       |
| Ventilation                                                  | Linjär              | 15       |
| Entrepertier                                                 | Linjär              | 20       |
| Inre ytskikt                                                 | Linjär              | 15       |
| Tvättstuga                                                   | Linjär              | 21       |
| Inventarier                                                  | Linjär              | 15       |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                  | 8 505 504                | 8 257 932                |
| Hyror, bostäder                        | 980 475                  | 941 447                  |
| Hyror, lokaler                         | 28 644                   | 28 644                   |
| Hyror, garage                          | 900                      | 900                      |
| Hyror, p-platser                       | 676 800                  | 676 800                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler    | -3 891                   | -1 800                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser  | -312 684                 | -319 600                 |
| Elavgifter                             | 454 742                  | 445 730                  |
| Övriga avgifter                        | 10 164                   | 10 164                   |
| Övriga ersättningar                    | 59 112                   | 79 960                   |
| Övriga sidointäkter                    | 2 155                    | 3 350                    |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -18                      | 1                        |
| <b>Summa nettoomsättning</b>           | <b>10 401 902</b>        | <b>10 123 528</b>        |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Erhållna statliga bidrag            | 0                        | 492 500                  |
| Övriga rörelseintäkter              | 51 358                   | 117 702                  |
| Försäkringsersättningar             | 412 174                  | 0                        |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>463 532</b>           | <b>610 202</b>           |

**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | <b>2025-01-01</b><br><b>2025-12-31</b> | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> |
|--------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Underhåll                            | -233 650                               | -1 064 019                             |
| Reparationer                         | -274 909                               | -934 600                               |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -255 494                               | -241 880                               |
| Tomträttsavgäld                      | -504 900                               | -504 900                               |
| Försäkringspremier                   | -145 585                               | -129 987                               |
| Kabel- och digital-TV                | -30 326                                | -19 595                                |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | 0                                      | -52 583                                |
| Serviceavtal                         | -30 572                                | -63 709                                |
| Obligatoriska besiktningar           | 0                                      | -102 757                               |
| Snö- och halkbekämpning              | -125 475                               | -514 634                               |
| Drift och förbrukning, övrigt        | -4 375                                 | 0                                      |
| Förbrukningsinventarier              | -16 950                                | -11 192                                |
| Vatten                               | -607 403                               | -529 002                               |
| Fastighetsel                         | -894 214                               | -864 782                               |
| Hushållsel                           | 0                                      | 6 508                                  |
| Uppvärmning                          | -1 886 610                             | -1 771 965                             |
| Sophantering och återvinning         | -99 353                                | -92 567                                |
| Förvaltningsarvode drift             | -724 990                               | -724 414                               |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-5 834 807</b>                      | <b>-7 616 079</b>                      |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2025-01-01</b><br><b>2025-12-31</b> | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -472 535                               | -454 115                               |
| IT-kostnader                               | -2 001                                 | -8 585                                 |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -49 250                                | -33 000                                |
| Övriga förvaltningskostnader               | -28 097                                | -20 388                                |
| Kreditupplysningar                         | -2 624                                 | -1 069                                 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -49 868                                | -34 667                                |
| Kontorsmateriel                            | -3 988                                 | 0                                      |
| Telefon och porto                          | -1 246                                 | -794                                   |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | 0                                      | -13                                    |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -7 505                                 | -7 383                                 |
| Köpta tjänster                             | 0                                      | -1 814                                 |
| Konsultarvoden                             | -58 256                                | 0                                      |
| Bankkostnader                              | -6 151                                 | -6 505                                 |
| Övriga externa kostnader                   | -2 394                                 | -25 838                                |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-683 914</b>                        | <b>-594 170</b>                        |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                | <b>2025-01-01</b><br><b>2025-12-31</b> | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> |
|--------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Styrelsearvoden                | -127 402                               | -110 000                               |
| Sociala kostnader              | -40 029                                | -30 156                                |
| <b>Summa personalkostnader</b> | <b>-167 431</b>                        | <b>-140 156</b>                        |

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar**

|                                                                                          | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                    | -2 983 176               | -1 901 250               |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                                                      | 0                        | -225 125                 |
| Avskrivning Installationer                                                               | -263 103                 | -122 923                 |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b> | <b>-3 246 279</b>        | <b>-2 249 297</b>        |

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -1 611 900               | -2 302 642               |
| Övriga räntekostnader                                   | -207                     | -179                     |
| Övriga finansiella kostnader                            | -15 000                  | 0                        |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-1 627 107</b>        | <b>-2 302 821</b>        |

**Not 9 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | 95 062 479         | 95 062 479         |
| Standardförbättringar                                  | 10 119 812         | 10 119 812         |
| Markanläggning                                         | 146 097            | 146 097            |
| Markinventarier                                        | 128 005            | 128 005            |
|                                                        | <b>105 456 393</b> | <b>105 456 393</b> |
| <b>Om klassificering komponentindelning K3</b>         |                    |                    |
| Standardförbättringar                                  | -10 119 812        |                    |
| Byggnader                                              | 10 119 812         |                    |
| <b>Utgående anskaffningsvärde byggnad</b>              | <b>105 182 291</b> |                    |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             |                    |                    |
| Byggnader                                              | 1 342 405          |                    |
|                                                        | <b>1 342 405</b>   |                    |
| <b>Avyttringar och utrangeringar</b>                   |                    |                    |
| Avyttring och utrangeringar byggnader                  | -1 114 812         |                    |
|                                                        | <b>-1 114 812</b>  | <b>0</b>           |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>105 683 986</b> | <b>105 456 393</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                    |                    |
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | -14 239 096        | -12 337 846        |
| Standardförbättringar                                  | -3 841 438         | -3 816 313         |
| Markanläggningar                                       | -146 097           | -146 097           |
| Markinventarier                                        | -128 005           | -128 005           |
|                                                        | <b>-18 554 636</b> | <b>-16 428 260</b> |
| <b>Om klassificering komponentindelning K3</b>         |                    |                    |
| Standardförbättringar                                  | 3 841 438          |                    |
| Byggnader                                              | -3 841 438         |                    |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar byggnader</b>      | <b>-18 080 534</b> |                    |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -2 983 176         | -1 901 250         |
| Årets avskrivning standardförbättringar                |                    | -225 125           |
|                                                        | <b>-2 983 176</b>  | <b>-2 126 375</b>  |
| <b>Avyttringar och utrangeringar</b>                   |                    |                    |
| Avyttring och utrangeringar byggnader                  | 1 114 812          |                    |
|                                                        | <b>1 114 812</b>   |                    |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-20 422 999</b> | <b>-18 554 636</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>85 260 987</b>  | <b>86 901 758</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                    |                    |
| Byggnader                                              | 85 260 987         | 80 823 384         |
| Standardförbättringar                                  |                    | 6 078 374          |

**Taxeringsvärden**

|          |             |             |
|----------|-------------|-------------|
| Bostäder | 198 000 000 | 210 000 000 |
| Lokaler  | 379 000     | 390 000     |

**Totalt taxeringsvärde**

|                        |                    |                    |
|------------------------|--------------------|--------------------|
|                        | <b>198 379 000</b> | <b>210 390 000</b> |
| <i>varav byggnader</i> | <i>122 379 000</i> | <i>119 390 000</i> |
| <i>varav mark</i>      | <i>76 000 000</i>  | <i>91 000 000</i>  |

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

## Anskaffningsvärden

|                                               | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                       | 164 667           | 164 667           |
| Installationer                                | 1 843 750         | 1 843 750         |
|                                               | <b>2 008 417</b>  | <b>2 008 417</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                    |                   |                   |
| Installationer                                | 1 299 363         |                   |
|                                               | <b>1 299 363</b>  | <b>0</b>          |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>3 307 780</b>  | <b>2 008 417</b>  |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

|                         |                 |                 |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| Inventarier och verktyg | -164 667        | -164 667        |
| Installationer          | -256 089        | -133 166        |
|                         | <b>-420 756</b> | <b>-297 833</b> |

**Årets avskrivningar**

|                |                 |                 |
|----------------|-----------------|-----------------|
| Installationer | -263 103        | -122 923        |
|                | <b>-263 103</b> | <b>-122 923</b> |

**Ackumulerade avskrivningar**

|                         |          |          |
|-------------------------|----------|----------|
| Inventarier och verktyg | -164 667 | -164 667 |
| Installationer          | -519 192 | -256 089 |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|  |                 |                 |
|--|-----------------|-----------------|
|  | <b>-683 859</b> | <b>-420 757</b> |
|--|-----------------|-----------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
|  | <b>1 464 738</b> | <b>1 587 661</b> |
|--|------------------|------------------|

**Varav**

|                |           |           |
|----------------|-----------|-----------|
| Installationer | 2 623 921 | 1 587 661 |
|----------------|-----------|-----------|

**Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

|                                  | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående balans                  | 1 299 363         | 1 299 363         |
| Årets investering                | 1 342 405         |                   |
| Om klassificering byggnad        | -1 342 405        |                   |
| Om klassificering installationer | -1 299 363        |                   |
| <b>Vid årets slut</b>            | <b>0</b>          | <b>1 299 363</b>  |

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

|                                                  | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 10 751         | 23 756         |
| Osäkra hyres- och kundfordringar                 | 208 751        | 208 751        |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>219 502</b> | <b>232 507</b> |

**Not 13 Övriga fordringar**

|                                | 2025-12-31   | 2024-12-31 |
|--------------------------------|--------------|------------|
| Skattekonto                    | 1 854        | 434        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>1 854</b> | <b>434</b> |

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 155 158        | 145 585        |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 122 201        | 118 134        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 3 630          | 0              |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 0              | 4 234          |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 52 932         | 0              |
| Förutbetald tomträttsavgäld                               | 154 075        | 126 225        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>487 996</b> | <b>394 177</b> |

**Not 15 Kassa och bank**

|                             | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 2 806 713        | 2 760 132        |
| Transaktionskonto           | 2 098 115        | 906 909          |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>4 904 828</b> | <b>3 667 041</b> |

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                         | 2025-12-31         | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Inteckningslån                          | 55 608 810         | 55 925 390        |
| Lån som villkorsändras kommande år      | -55 608 810        | -44 000 000       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b> | <b>-55 608 810</b> | <b>11 925 390</b> |

Tabellen nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| SWEDBANK     | 2,21%      | 2026-03-28          | 22 000 000,00        | 0,00                    | 300 000,00         | 21 700 000,00        |
| SWEDBANK     | 2,21%      | 2026-03-28          | 22 000 000,00        | 0,00                    | 0,00               | 22 000 000,00        |
| SWEDBANK     | 3,70%      | 2026-05-25          | 11 925 390,00        | 0,00                    | 16 580,00          | 11 908 810,00        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>55 925 390,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>316 580,00</b>  | <b>55 608 810,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 416 580 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

#### Not 17 Leverantörsskulder

|                                      | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder                   | 497 878        | 671 094        |
| Ej reskontraförda leverantörsskulder | 124 365        | 0              |
| <b>Summa leverantörsskulder</b>      | <b>622 243</b> | <b>671 094</b> |

#### Not 18 Skatteskulder

|                                  | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Skatteskulder                    | 0             | 8 458         |
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt | 17 641        | 241 880       |
| Debiterad preliminärskatt        | 0             | -227 546      |
| <b>Summa skatteskulder</b>       | <b>17 641</b> | <b>22 792</b> |

#### Not 19 Övriga skulder

|                              | 2025-12-31     | 2024-12-31   |
|------------------------------|----------------|--------------|
| Övriga skulder               | 0              | 448          |
| Skuld för moms               | 107 861        | -3 164       |
| Avräkning hyror och avgifter | 0              | 9 189        |
| <b>Summa övriga skulder</b>  | <b>107 861</b> | <b>6 473</b> |

#### Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                           | 2025-12-31       | 2024-12-31       |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 34 562           | 29 094           |
| Upplupna räntekostnader                                   | 48 419           | 51 103           |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 9 157            | 0                |
| Upplupna elkostnader                                      | 131 171          | 102 046          |
| Upplupna vattenavgifter                                   | 151 083          | 132 716          |
| Upplupna värmekostnader                                   | 252 087          | 243 510          |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 28 088           | 25 241           |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 33 000           | 66 000           |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 110 000          | 92 598           |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 336              | 8 700            |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 863 631          | 573 071          |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>1 661 534</b> | <b>1 324 079</b> |

#### Not 21 Ställda säkerheter

|                    | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------------------|------------|------------|
| Företagsinteckning | 79 810 475 | 79 810 475 |

## Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-01.

Årsredovisningen undertecknas det datum som framgår på den digitala signaturen.

\_\_\_\_\_  
Christer Nilsson, Ordförande

\_\_\_\_\_  
Annika Samuelsson, Ledamot

\_\_\_\_\_  
Ola Lonard, Ledamot

\_\_\_\_\_  
Joakim Näslund, Ledamot

\_\_\_\_\_  
Fam Stråhle, Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

\_\_\_\_\_  
Erik Hallander  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557576190760

## Dokument

Årsredovisning 2025, Schaletten-Modisten  
Huvuddokument  
21 sidor  
Startades 2026-04-23 09:20:05 CEST (+0200) av Cecilia Maniette (CM)  
Färdigställt 2026-04-25 11:46:37 CEST (+0200)

## Initierare

Cecilia Maniette (CM)  
Riksbyggen  
cecilia.maniette@riksbyggen.se

## Signerare

Christer Nilsson (CN)  
eko95cnn@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTER NILSSON"  
Signerade 2026-04-23 11:25:00 CEST (+0200)

Annika Samuelsson (AS)  
annsam62@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNIKA SAMUELSSON"  
Signerade 2026-04-23 09:28:46 CEST (+0200)

Ola Lonard (OL)  
lonard@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SVEN OLA LONARD"  
Signerade 2026-04-24 19:31:49 CEST (+0200)

Joakim Näslund (JN)  
jockeandersson.jocke@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER JOAKIM ANDERSSON NÄSLUND"  
Signerade 2026-04-23 13:16:19 CEST (+0200)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557576190760

Fam Stråhle (FS)  
famstrahle@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FAM STRÅHLE"  
Signerade 2026-04-23 10:56:26 CEST (+0200)

Erik Hallander (EH)  
erik.hallander@weaudit.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK HALLANDER"  
Signerade 2026-04-25 11:46:37 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i BRF Schaletten-Modisten

Org.nr 769608-8728

### Rapport om årsredovisningen

#### **Uttalanden**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Schaletten-Modisten 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 2025-12-31 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 för föreningen.

#### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) 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 de 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. De 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 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 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 BRF Schaletten-Modisten för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar

bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna enligt digital signering

---

Erik Hallander

Auktoriserad revisor

# Verifikation av digital signering

För transaktion 90787550-10b6-4d96-ae96-a3428fb6a6f5

Nedan framgår verifikat för signering av dokument RB Schaletten-Modisten 2025 via signeringstjänsten WeSign.

## Information om signering

Signering initierades 2026-04-25 och slutfördes genom att alla parter signerat **2026-04-25**.

**Hallander, Erik**

erik.hallander@weaudit.se



BankID returnerade  
personnamnet "ERIK  
HALLANDER"

**Signerat:** 2026-04-25

## Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dold information för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.