

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Skrea Gårdar

769640-2457

Räkenskapsåret

2025

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens utgifter. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen, stadgarna och gränsdragningslistan.



phm partner

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skrea Gårdar får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Falkenbergs kommun.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelseledamöter		*vald t.o.m.
Patrik Johansson	Ordförande	2026
Jennie Skärsäter		2026
Roger Karlsson		2026
Sara Federmann		2026

Styrelsesuppleanter		
Sara Adler		2026
Alexander Englund		2026

Valberedning		
Arne Sandberg	Sammanställande	2026
Atti Gajvi		2026

Av föreningen vald revisor		
Magnus Emilsson		2026

*Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. nästkommande ordinarie årsstämma.

Firmateckning

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

Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie föreningsstämma 21 maj 2025. Styrelsen har under verksamhetsåret haft löpande protokollförda sammanträden.

Föreningen beskattas som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Beträffande föreningens finansiering, se not 6 och 7.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa, vilken också inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg tecknas och bekostas av medlem.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-08-09.

Stadgarna kompletteras med Gränsdragningslista BRF Skrea Gårdar. Gränsdragningslistan är ett komplement till §32 i stadgarna gällande ansvarsfördelningen mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättsinnehavaren för lägenhetens olika komponenter.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp

Pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp

Prisbasbelopp för år 2025 är 58 800kr (år 2024 57 300kr)

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning:	Skrea 18:62
Antal lägenheter:	24, samtliga upplåtna med bostadsrätt
Bostadsyta: BOA:	1536 kvm
Tomtyta:	5 390 kvm, tomten ägs av föreningen.
Lokaler:	Inga
P-platser:	29 platser samt 6 elbilsplatser

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrningen av laddbox, IMD (individuell mätning av hushållsel och varmvatten).

Tecknade avtal

PART Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning och skötsel
Trygg Hansa	Försäkring

Gemensamhetsanläggning:

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Falkenberg Skrea Ga:5 med namnet Ringsegårds samfällighetsförening där ändamålet är en vägförening. Föreningens andelstal är 0,4 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat uppgår till -575 404 kr (f.g.år -503 139 kr).

Planerad reparation och underhåll har utförts till en kostnad av 15 271 kr (f.g. år 14 274 kr) och avser filterbyten. Löpande reparation och underhåll har utförts till en kostnad av 18 178 kr (f.g. år 17 726 kr).

Under året har ett av föreningens lån om 5 160 tsek, som tidigare löpte med en ränta av 4,69 %, satts om till nya villkor. Lånet löper nu med en ränta av 2,74 % t.o.m. 2028-06-30.

Föreningens årsavgifter höjdes med 4 % den 1 januari 2025.

Föreningen har en räntegaranti utställd av Grankvisten AB org.nr 559336-5033, som innebär att föreningen ersätts med kostnaden för den del av räntan på föreningens lån som överstiger 3,50 %, under 3 år efter färdigställande/inflyttning. Derome Hus AB, org.nr 556250-9223 moderbolag till Grankvisten AB garanterar gentemot föreningen att de övertar samtliga av bolagets förpliktelser mot föreningen.

Under verksamhetsåret har föreningen kompenserats med 96 649 kr (f.g. år 147 302 kr).

Den 50-årig underhållsplan av Gedda Fastighetsutveckling AB löper på.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	36
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-4
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	39

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023
Nettoomsättning **	1 774	1 661	841
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) **	1 062	1 004	471
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92	93	95
Resultat efter finansiella poster	-575	-503	-404
Soliditet (%)	76	76	76
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 870	9 922	9 974
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 870	9 922	9 974
Sparande per kvm (kr/kvm)	213	260	74
Räntekänslighet (%) **	9	10	21
Driftkostnader* kr/kvm **	570	443	278
Energikostnad per kvm (kr/kvm) **	186	148	112
Avsättning yttre underhållsfond kr/kvm	63	60	60

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

* Exklusive reparation/planerat underhåll och fastighetsskatt
BOA 1 536 kvm

**inflyttning 27/6 siffror för 2023 blir inte jämförbara

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	46 080	5 710	170	-574	-503	50 882
Disposition av föregående års resultat:				-503	503	0
Yttre underhållsfond			96	-96		0
I anspråk			-15	15		0
Årets resultat					-575	-575
Belopp vid årets utgång	46 080	5 710	251	-1 158	-575	50 307

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 077 551
årets förlust	-575 404
	-1 652 955

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	96 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-15 271
i ny räkning överföres	-1 733 684
	-1 652 955

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 774 452	1 660 537
Övriga rörelseintäkter		8 232	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 782 684	1 660 537
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-909 121	-712 489
Personalkostnader	4	-35 371	-37 873
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-887 838	-887 838
Summa rörelsekostnader		-1 832 330	-1 638 200
Rörelseresultat		-49 646	22 337
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 568	9 824
Räntekostnader och liknande resultatposter		-531 326	-535 300
Summa finansiella poster		-525 758	-525 476
Resultat efter finansiella poster		-575 404	-503 139
Resultat före skatt		-575 404	-503 139
Årets resultat		-575 404	-503 139

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	64 806 418	65 694 256
Summa materiella anläggningstillgångar		64 806 418	65 694 256
Summa anläggningstillgångar		64 806 418	65 694 256
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		311 254	316 340
Övriga fordringar		0	61 626
Skattekonto		4 007	55 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94 508	63 067
Summa kortfristiga fordringar		409 769	496 842
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		264 813	259 460
Summa kortfristiga placeringar		264 813	259 460
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		586 707	269 436
Summa kassa och bank		586 707	269 436
Summa omsättningstillgångar		1 261 289	1 025 738
SUMMA TILLGÅNGAR		66 067 707	66 719 994

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		46 080 000	46 080 000
Upplåtelseavgifter		5 710 000	5 710 000
Fond för yttre underhåll		250 775	170 046
Summa bundet eget kapital		52 040 775	51 960 046
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 158 280	-574 412
Årets resultat		-575 404	-503 139
Summa fritt eget kapital		-1 733 684	-1 077 551
Summa eget kapital		50 307 091	50 882 495
Långfristiga skulder			
	6		
Skulder till kreditinstitut	7	10 080 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder		10 080 000	10 000 000
Kortfristiga skulder			
	6		
Skulder till kreditinstitut		5 080 000	5 240 000
Förskott från kunder		4 842	0
Leverantörsskulder		54 449	24 684
Skatteskulder		0	54 768
Övriga skulder		13 321	8 603
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		528 004	509 444
Summa kortfristiga skulder		5 680 616	5 837 499
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 067 707	66 719 994

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-575 404	-503 139
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	887 838	887 838
Betald skatt	0	-55 809

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

312 434 328 890

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	5 086	-30 330
Förändring av kortfristiga fordringar	30 185	13 394
Förändring av leverantörsskulder	29 765	-60 026
Förändring av kortfristiga skulder	25 154	-10 680
Kassaflöde från den löpande verksamheten	402 624	241 248

Finansieringsverksamheten

Amortering	-80 000	-80 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-80 000	-80 000

Årets kassaflöde

322 624 161 248

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	528 896	367 648
Likvida medel vid årets slut	851 520	528 896

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 samt BFAR 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens ekonomiska plan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträddas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skrivs av enligt komponentavskrivning

<u>Vad</u>	<u>År</u>	<u>Procent</u>
Stomme och grund	120	66,75%
Stomkompletteringar/innerväggar	50	11,25%
Värme, sanitet	50	7,00%
El	40	5,00%
Inre ytskikt och vitvaror	15	3,00%
Fasad	50	1,00%
Fönster	50	1,00%
Köksinredning	30	1,00%
Yttertak	40	1,00%
Ventilation	25	1,00%
%Styr- och övervakning	15	1,00%
<u>Restpost</u>	<u>50</u>	<u>1,00%</u>
Summa		100,00%

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning **

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) **

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets

avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%) **

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm) **

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 478 591	1 422 172
P-plats momsfri	82 935	69 845
Hysesintäkter p-plats laddbox momspl	9 772	6 480
Försäljning el laddboxar	25 773	23 686
IMD	153 054	120 718
Solceller	24 321	17 746
Övriga intäkter	6	-110
	1 774 452	1 660 537

I föreningens årsavgifter ingår sophämtning, bredband, Tv-paket lagom. El och varmvatten debiteras medlemmarna genom individuell mätning.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
El	183 482	139 637
Vatten och avlopp	102 647	87 788
Sophantering	64 558	53 455
Kabel-tv och telekomunikation	78 157	101 083
Snöröjning	12 750	15 438
Trädgårdsskötsel	28 853	12 105
Fastighetsförsäkringspremier	26 571	24 511
Fastighetsskötsel och förvaltning	216 437	181 918
Ersättningar till revisor	17 750	17 250
Övriga fastighetskostnader	31 461	18 604
Reparation och underhåll av fastighet	18 178	17 726
Planerad reparation och underhåll	15 271	14 274
Övriga förvaltningskostnader	40 288	22 439
Bankkostnader	5 429	3 998
Kostnad laddning	2 816	2 263
Vägföreningen Svea	24 000	
Egenkontroll	40 473	
	909 121	712 489

Not 4 Föreningen har inga anställda

	2025	2024
Arvode	35 371	37 873

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	60 299 000	60 299 000
Ingående anskaffningsvärden mark	6 801 000	6 801 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 100 000	67 100 000
Ingående avskrivningar	-1 405 744	-517 906
Årets avskrivningar	-887 838	-887 838
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 293 582	-1 405 744
Utgående redovisat värde	64 806 418	65 694 256
Taxeringsvärden byggnader	21 800 000	21 800 000
Taxeringsvärden mark	2 692 000	2 692 000
	24 492 000	24 492 000
Bokfört värde byggnader	58 005 418	58 893 256
Bokfört värde mark	6 801 000	6 801 000
	64 806 418	65 694 256

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 15 160 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Förfaller 2-5 år från balansdagen	10 080 000	0
Förfaller senare än ett år från balansdagen	0	10 000 000
	10 080 000	10 000 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 080 000	5 240 000
	5 080 000	5 240 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
HB 459135	2,74	2028-06-30	5 160 000	5 240 000
HB 281945	4,44	2026-06-30	5 000 000	5 000 000
HB 281946	4,25	2027-06-30	5 000 000	5 000 000
			15 160 000	15 240 000
Kortfristig del av långfristig skuld			5 080 000	5 240 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 360 000	15 360 000
	15 360 000	15 360 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Årsavgifterna höjdes med 4 % den 1 januari 2026.

Årsredovisningen beslutades den 21 april 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Patrik Johansson
Ordförande

Jennie Skärsäter

Roger Karlsson

Sara Federmann

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Emilsson
Revisor

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skrea Gårdar för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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.

Falkenberg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skrea Gårdar, org.nr. 769640-2457

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skrea Gårdar för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (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 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva Någon form av ekonomisk verksamhet.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som har uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året till exempel värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



Följande handlingar har undertecknats den 28 april 2026



ÄRR Bostadsrättsföreningen Skrea Gårdar
250101-251231.pdf
(224224 byte)
SHA-512: 965afa31c8d47a55c9438036daeb09be99e7
831420e8c7609f9f2b641fa07f00c329b0edf3355878a4
fe722cfe42a37f12bfc7a57e9df2b039ccd15ae9095c3



Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen
Skrea Gårdar.pdf
(155406 byte)
SHA-512: eb3da9f8073691f4654a135cdb074c3ad833e
305a36e49eacbb7a39401f2ae28f8196e27be73c6a9f87
14242aae45d6268676ded01e378e3d662b92b6333f594

Underskrifter

2026-04-22 16:01:45 (CET)



Jennie Ingrid Maria Skärsäter

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-22 13:15:34 (CET)



Patrik Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-23 12:39:44 (CET)



Sara Federmann

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-22 17:10:37 (CET)



Sven Roger Karlsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-28 05:58:44 (CET)



Kurt Magnus Emilsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
6c629fef85f30fc9472b0caa666909cef6f130fd7ebd7fbf488422b726b6cb80abadf55650c32dd5427be2624f33583b28f049725fd57be890571bd5e6eb3bc9



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.