

Årsredovisning
för
HSB Brf Skärsätra i Lidingö
713600-0572
Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för HSB Brf Skärsåtra i Lidingö, med säte i Lidingö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Innehåll

Förvaltningsberättelse 2025.....	3
Ändamål.....	3
Föreningens fastigheter.....	3
Medlemmar.....	4
Väsentliga händelser under räkenskapsåret.....	4
Årsavgifter & Hyror.....	4
Genomfört planerat underhåll och investeringar.....	4
Under året har följande projekt genomförts.....	4
Lokalhyresgästerna.....	4
Förvaltningen.....	4
Fritidsverksamhet, grannsamverkan, information.....	4
Grannsamverkan.....	4
Trivsel och gemenskap.....	4
Information och kommunikation.....	5
Föreningen.....	5
Underhåll- och investeringsplan.....	6
Åren som kommer.....	6
Underhållsplan.....	7
Förvaltningen.....	8
Ekonomi.....	8
Fjärrvärme, el, vatten och sophämtning.....	9
Flerårsöversikt.....	9
Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen.....	10
Förklaring av nyckeltal.....	10
Årsavgift.....	10
Totala intäkter.....	10
Sparande till framtida underhåll.....	10
Belåning, kr/kvm.....	10
Räntekänslighet.....	10
Belåningsgrad.....	10
Soliditet.....	10
Drift och underhåll.....	10
Energikostnader.....	10
Avskrivningar.....	10
Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar.....	11
Årets sparande per kvm (total yta).....	11
Förändring av eget kapital.....	11
Förslag till vinstdisposition.....	11
Resultaträkning.....	12
Balansräkning.....	13
Kassaflödesanalys.....	15
Noter.....	16
Underskrifter.....	22
Revisionsberättelse.....	23

Förord

I förvaltningsberättelsen finner du fakta om föreningen och en del av det som hänt under året som gått. I avsnittet Året som kommer ges en del blickar framåt kring kommande underhållsbehov mm. Därefter hittar du resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys, redovisningsprinciper samt förklarande noter. Revisionsberättelsen utgör ett separat dokument.

Förvaltningsberättelse 2025

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Styrelsen har sitt säte i Lidingö.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar följande fastigheter i Lidingö stad:

Kvarter	Hus	Adress Pyrola- vägen nr	Antal lägen- heter	Lägenhets- nr
Gulltraven nr 1	A, B, C,D	19-45	108	331-438
Gökblomstret nr 1	E	47-55	36	001-037
Hundlokan nr 2	F, G	52-64	75	038-112
Solvändan nr 2	H, I, J, K	32-50	110	113-160 167-172 178-183 189-194 196-239
Fackelrosen nr 2	L, M, N	26-30	88	242-285 287-330
Kungsljuset nr 1	O,P,Q	20-24	132	439-570
Pyrolan nr 2 S, U, X		11-15	42	571-612
Nyckelblomstret nr 1	Y, Z,Y, Z	1-9	13	613-625
<u>Stadsägorna 10:419 och 420.</u>				—

SUMMA BOSTADSLÄGENHETER

604

Föreningen hyr ut ca 35 lokaler.

Totala lägenhetsytan 43 600 kvm

Totala lokalytan 6 300 kvm

Total yta 49 900 kvm

Antal uteparkeringsplatser 421

som hyrs ut till medlemmar och lokalhyresgäster samt 50 kundplatser på torget varav två för funktionsnedsatta och åtta gästplatser

Antal garageplatser för bil 148

Antal parkeringsplatser för motorcykel 15

Antal laddplatser 73

Föreningens fastigheter är byggda 1962–65. Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring och en gemensam bostadsrättstilläggsförsäkring för alla medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade 796 (794 f.å) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2025. Under året har 45 (44 f.å) överlåtelse skett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifter & Hyror

Under året har avgiften för lägenheterna höjts med 5 procent från april, vilket motsvarar en årshöjning på 4 procent.

I samråd med förvaltningen ser styrelsen löpande över hyresgästernas avtal och lokalhyror.

I enlighet med parkeringsavtalen har styrelsen möjlighet att höja med 2,5 procent per år, vilket också gjordes från 1 januari 2025.

Genomfört planerat underhåll och investeringar

Under året har följande projekt genomförts:

- Parkering och mark vid Pyrolavägen 27–45 har renoverats.
- Projektering och uppstart av fönsterprojektet där större delen av föreningens fönster ska bytas.
- Erhållit bygglov för konvertering av lokal till lägenhet i Pyrolavägen 9.
- Fasadtvätt av samtliga höghus samt några av låghusen.
- Avlopp punkthus, byte och relining av avloppsrören i bottenplattan. Lagat slukhål vid Pyrolavägen 11.
- Ny ytterbelysning höghusen.

Inga förändringar vad gäller hyresgäster under året. Vid utgången av 2025 fanns en outhyrd lokal.

Förvaltningen

Förvaltningen av fastigheterna har skötts enligt avtal med Fastum AB och marken enligt avtal med Grön Stad AB.

Fritidsverksamhet, grannsamverkan, information

Grannsamverkan

Vårt bostadsområde ingår sedan många år i polisens samverkansarbete Grannsamverkan.

Trygghetsgruppen ansvarar för kontakten med polisen inom ramen för Grannsamverkan. Styrelsen har en nära dialog med kommunpolisen för att främja säkerheten i området

Trivsel och gemenskap

Föreningen har en lokal som kan bokas av medlemmarna. Trivselgruppen har hand om tillsynen av den. Föreningen har en gymlokal i Pyrolavägen 30. Gymmet har för närvarande 243 (242 f.å) medlemmar.

I kvarteret Solvändan har föreningen en boulebana. Föreningen har en gästlägenhet i Pyrolavägen 13. Den har fyra bäddar.

Bostadsrättsföreningen har ett avtal med Lidingö stad om kolonilotter som ligger vid Djupdalsvägen. Området är indelat i 31 lotter vilka är i bruk. Medlem i Koloniföreningen är den som tilldelats odlingslott genom HSB Brf Skärsätra. Medlem i HSB Brf Skärsätra kan vända sig till Koloniföreningen för mer information och intresseanmälan. Se hemsidan för mer information.

Trivselgruppen samordnar bland annat frivilliga som flaggar i centrum på de allmänna flaggdagarna och tar även hand om våra gemensamma lokaler.

Vid valborg arrangerades även valborgsfirande tillsammans med Skärsätra Villaförening vid Skärsätra strand.

Fler frivilliga till Trivselgruppen välkomnas.

Information och kommunikation

Föreningens styrelse kommunicerar via nyhetsbrev som skickas minst en gång i månaden, oftast i samband med att ordinarie styrelsemöte har ägt rum.

Nyhetsbrevet är tillgängligt på porttavlor, e-post eller kan hämtas på expeditionen. Distribution med e-post sker till drygt 500 medlemmar som har lämnat sin e-postadress till nyhetsbrev@brfskarsatra.se.

Utöver nyhetsbrevet delas information ut till alla medlemmar i samband med kallelsen till föreningsstämman. I maj genomfördes ett föreningsmöte gällande fönsterprojektet i Skärsätra Skolas matsal. Ytterligare ett föreningsmöte genomfördes av styrelsen i december i Föreningslokalen. Trivselgruppen serverade glögg och pepparkakor och Fastum bjöd på lussebullar på ett uppskattat sätt.

Felanmälningar och annan kommunikation med förvaltningen har skett via Fastum, via, e-post eller telefon. Det kan också ske genom besök på föreningens expedition som är bemannad tisdagar och torsdagar.

Kommunikation med styrelsen sker via e-post, telefon eller per brev som kan lämnas på expeditionen.

Föreningen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. Antalet röstberättigade var 72 medlemmar varav 2 via fullmakt. Årsstämman hölls i Skärsätra Skolas matsal.

Styrelsen består sedan årsmötet i maj 2025 av åtta av föreningens medlemmar samt en ledamot som utses av HSB Stockholm.

Styrelse

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättningar:

Ordförande	Thomas Eriksson
Vice ordförande	Rolf Håkansson
Ekonomiansvarig	Lars Sundén
Ledamöter	Johanna Athley
	Eva Ribbenhall (från 22/5)
	Johan Haldin
	Christopher Olsson (från 22/5)
	Lars Sundström (från 22/5)
	André Prejner (till 22/5)
	Johanna Schill (till 22/5)
	Ingalill Ankarberg (till 22/5)
	Simon Persson (till 22/5)

Ledamot utsedd av HSB Stockholm under 2025 Stefan Johansson

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2026 är Thomas Eriksson, Lars Sundén, Rolf Håkansson samt Johanna Athley.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har, från årsstämman 2025, varit Thomas Eriksson, Lars Sundén, Rolf Håkansson samt förvaltaren Annika Uhlin. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Ingemar Svensson	Föreningsvald ordinarie
Sven-Erik Wånell	Ersättare
Joakim Mattsson	
Kungsbron Borevision AB	

Representanter i föreningsstämma för HSB Stockholms distrikt Innerstaden
Thomas Eriksson, Johan Haldin, Ingrid Hjærtner, Simon Persson, Lars Sundén, Berith Westman,
Hans Wiklund.

Valberedning

Valberedningen har bestått av:

Berith Westman (ordförande), Magnus Boström och Torsten Sverenius.

Styrelsens arbetsgrupper

Styrelsen utser arbetsgrupper med preciserade ansvarsområden i permanenta grupper eller projekt. Styrelsen beslutar om gruppens uppdrag, mandat och ansvar. En styrelsemedlem utses som ansvarig för respektive arbetsgrupp. Den ansvarige är sammankallande i respektive arbetsgrupp och rapporterar status, lyfter beslut och aktuella ärenden till styrelsen på styrelsemöten eller omgående vid behov. Arbetsgrupp kan adjungera medlemmar och expertis för kortare eller längre tid.

Under året har följande Fasta arbetsgrupper varit verksamma: Förvaltnings Gruppen tidigare AU, Ekonom och Finans Gruppen, Underhålls Gruppen, Trivsel Gruppen, Utemiljö Gruppen, Uthyrnings Gruppen. Därutöver finns ansvarsområden för Trygghet, IT, Laddplatser, Gymmet, Gemensamma utrymmen, Flaggnings och Kommunikation.

Underhålls- och investeringsplan

En plan för planerat periodiskt underhåll och investeringar har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens/föreningsstämmans beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond och styrelsens bedömning av behov av egenfinansiering respektive att ta lån till investeringar. Under 2022 togs beslut om en ny underhållsplan. Underhållsplanen uppdateras löpande i samarbete med Stoft Fastighetsteknik AB och fastställs årligen av styrelsen.

Underhållsplanen visar den tekniska livslängden för fastigheternas olika delar. En bedömning görs alltid av om åtgärderna kan senareläggas, eller tvärtom behöver göras tidigare. Ett av underhållsplanens syften är också att ge underlag för den långsiktiga ekonomiska planeringen. Större underhållsåtgärder under året har redovisats ovan under rubriken väsentliga händelser. Planerat underhåll och investeringar för kommande år redovisas nedan.

Åren som kommer, 2026–2030

Underhållsplanen för HSB Brf Skärsåtra togs ursprungligen fram 2022 och uppdateras årligen, både innehållsmässigt och strukturellt. Den senaste uppdateringen genomfördes sommaren 2025. Planen omfattar numera en 50-årsperiod i enlighet med gällande rekommendationer för långsiktig ekonomisk planering i bostadsrättsföreningar.

Underhållsplanen är ett levande dokument som kontinuerligt justeras utifrån nya erfarenheter, förändrade behov i fastigheterna, ekonomiska förutsättningar samt nya lagar och myndighetskrav. Genom årliga revideringar säkerställs att planen ger en aktuell och realistisk bild av föreningens framtida underhålls- och investeringsbehov.

Kommentarer underhåll 2025

Besiktning av låghustaken utfördes 2025, besiktningen föranledde att vi har genomfört mindre åtgärder på taken i syfte att förlänga livslängden på nuvarande taktäckning och kommer att skjuta fram underhållet omkring 5 år.

Arbetet med OVK har planerats om och kommer att följa fönsterbytet och genomförts i stället med start på höghusen under 2026.

Fasadåtgärder, el-åtgärder i centrumdelen och asfaltering av parkeringar vid Pyrolavägen 34–38, 47–51, 52–64 hann inte påbörjas utan har skjutits till 2026.

2026

Under 2026 fortsätter flera av de större projekt som inletts tidigare år:

- Fortsatt genomförande av fönsterbyten i låg- och höghus, vilket är ett av föreningens största och viktigaste projekt under perioden.
- Renovering av elcentral i centrum för att modernisera och framtidssäkra elanläggningen.
- OVK i höghusen.
- Fortsatta OVK-åtgärder i de hus där besiktningar genomförts.
- Renovering av mark- och parkeringsytor inom de zoner som återstår efter tidigare etapper.
- Fasadåtgärder i centrumdelen.
- Renovering avloppsledningar i låghusen Pyrolavägen 34–50.
- Energiutredning med syfte att minska föreningens energiförbrukning.
- Utredda status för samtliga avloppsledningar i kulvertar under låghusen.

2027

För 2027 ligger fokus på följande större arbeten:

- Fortsatt och avslutande arbete med fönsterbytesprojektet.
- Fortsatta ventilations- och OVK-relaterade åtgärder.
- Utvärdering av energibesparande åtgärder och möjliga framtida investeringar.
- Renovering av elcentraler.
- Fortsatta åtgärder på värme- och ventilationssystem.

2028

År 2028 är det tänkt att vara ett år med mindre omfattande åtgärder:

- Enstaka markåtgärder.
- Enstaka målning av utvändiga dörrar och fönster.
- Fortsatt renovering av elcentraler.
- Fortsatta åtgärder inom värme- och ventilationssystem.
- Underhållsspolning avlopp i samtliga lägenheter.

2029

Planeringen för 2029 omfattar bland annat:

- Garantibesiktningar och efterarbeten kopplade till fönsterbytesprojektet.
- Tak- och fasadåtgärder enligt intervaller i underhållsplanen.
- Underhåll av gemensamma utrymmen och installationer.

2030

Planeringen för 2030 omfattar bland annat:

- Fortsatt underhåll av markytor och tekniska installationer.
- Eventuellt omläggning av tak på låghusen.
- Renovering av utvalda hissar.
- Byte fjärrvärmeundercentraler.
- Renovering garage.
- Renovering avloppsledningar i källare och mark utvalda hus.

Förvaltningen

Förvaltningen har under 2025 skötts av Fastum AB under ledning av Annika Uhlin, fastighetsförvaltare. Fastighetsskötare var Conny Nilsson och Sami Järvilehto, driftstekniker. Expeditionen har under året varit bemannad tisdag 9–17 och torsdag 13–19 och huvudansvarig under året har varit Micha Bertholdsson

Fastum AB har hanterat felanmälningar, köhantering parkeringsplatser, överlåtelser, pantnoteringar och andrahandsuthyrningar. Även föreningens ekonomiadministration (hyres- och avgiftsavisering, fakturahantering, bokföring mm) sköttes av Fastum AB.

Trappstädningen sköts av entreprenör, SRF AB. Markskötsel sköts av Grön Stad AB.

Ekonomi

Kommentarer till årets resultat

Årets resultat visar på ett överskott om 2,1 mnkr (1,2 mnkr f.å). Tillsammans med överskott från tidigare år har föreningen en god ekonomisk ställning och kunnat ha låga eller inga avgiftshöjningar de senaste åren och ändå klarat det underhålls- och investeringsbehov som finns. Nyckeltal för verksamheten redovisas nedan.

Intäkterna var 39,4 mnkr, 0,72 mnkr över budget. Bostadsrättsavgifterna svarade för 77 procent av intäkterna, lokalhyresgästernas hyror för 11 procent, hyror för garage och parkeringsplatser för 6 procent och övriga intäkter för 6 procent.

De största enskilda kostnadsposterna var fjärrvärme 7,1 mnkr (6,5), och avskrivningar 7,3 mnkr (7,1).

Reparation och underhåll av fastigheterna uppgick till totalt 2,3 mnkr (2,0).

Räntekostnaderna var 4,2 mnkr (4,1).

Väsentliga avtal

Föreningen har under 2025, haft avtal med Fastum AB om den administrativa och tekniska förvaltningen samt ekonomitjänster. Avtal för mark med Grön stad AB om skötsel av mark, sommar som vinter. Städning har skötts av SRF AB.

Föreningens försäkringsbolag är Trygg Hansa och skadedjurshantering Nomor.

Föreningen har avtal om tillsyn och skottning/ta bort snö och istappar från tak med Svensk Byggservice AB (SBS), serviceavtal värmepumpar Ferla (fd Enstar), hisservice City Hiss, inspektion hissar och maskindrivna garageportar Inspecta, jour Securitas, Garageportar Crawford, Återvinning Svensk Recycling & Fastighetsservice, filter till ventilation Camfil.

Elhandelsavtal med Fortum. Parkeringsövervakning sköts av Aimo Park.

KabelTV svarar Tele2 för och bredband Ownit.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför.

Föreningens fastigheter är i en ålder då det krävs omfattande underhåll och investeringar.

Föreningen har en jämförelsevis låg skuldsättning. De lån som föreningen har, har till största delen upplånats i samband med det genomförda stambytet och i samband med det, de renoverade våtutrymmena. Under de senaste åren pga. förändrat ränteläge har föreningen bundit en stor del av lånen på längre löptider. Den genomsnittliga räntan är fortsatt låg, 2,33 procent.

Fjärrvärme, el, vatten och sophämtning

År	2025	2024	2023	2022	2021
Värme & Fastighetsel					
Fjärrvärme (MWh)	5 804	5 556	5 550	5 121	5 295
Fjärrvärme (kr)	7 084 803	6 535 139	5 627 729	4 806 144	4 620 079
El (kWh)	742 366	817 000	860 830	870 845	1 003 028
El (kr)	1 615 555	1 926 237	1 310 908	2 552 965	1 955 794
Total kostnad	8 700 358	8 461 376	6 938 637	7 359 109	6 575 873
Kr/kWh	1,33	1,32	1,07	1,23	1,04
Vatten					
Förbrukat i kubikmeter	56 072	59 735	60 550	60 541	60 541
Kostnad (kr)	724 375*	1 611 612	1 444 324	1 418 930	1 623 564
Kr/kbm	12,92*	26,98	23,85	23,44	26,82
Sophämtning					
Kostnad (kr)	981 742	1 250 821	1 032 026	1 101 798	840 220

*Vattenförbrukning är justerad 2025 med en kredit på ca 600 000 (kr) beroende på för hög schablonberäkning.

Uppgifterna från år 2018 och framåt om förbrukning av el till värmepumpar är framtagna på ett delvis annat sätt än tidigare år. När det gäller vatten försvåras jämförelser mellan olika år och beräkning av kostnad av att debiteringen ibland baseras på uppskattad förbrukning och ibland på avläsning (därav samma förbrukning 2021 och 2022). Fjärrvärmesaxen har fortsatt att öka varje år sedan 2023.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	37 657	36 746	35 884	34 191	34 089
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 062	1 221	-2 195	-2 851	2 684
Årsavgift, kr/kvm bostadsyta	699	667	640	617	616
Totala intäkter kr/kvm	790	766	719	685	683
Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna	77,3	76,1	77,7	78,7	78,8
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm bostads och lokalyta (totalyta)	202	186	197	197	198
Belåning, totalyta, kr/kvm	3 609	3 671	3 619	3 479	3 549
Belåning, bostadsyta, kr/kvm	4 130	4 202	4 142	3 982	4 062
Belåningsgrad i %	17	17	17	16	22
Räntekostnader kr/kvm bostads- och lokalyta (totalyta)	85	83	63	32	33
Räntekänslighet (%)	5,9	6,3	6,5	6,5	6,6
Eget Kapital (tkr)	76 498	74 436	73 215	75 411	78 262
Soliditet (%)	28,4	27,8	27,7	29,0	29,4
Drift, underhåll och reparationer kr/kvm bostads- och lokalyta (totalyta)	393	414	467	479	362
Energikostnad kr/kvm (totalyta)	189	202	175	177	170
Avskrivningar kr/kvm (totalyta)	146	143	141	135	134

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter (kvm) boarea (total bostadsytorna). Detta är ett genomsnitt för alla de 604 lägenheterna. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvm boarea och lokalarea. Här ingår alltså även hyror för lokaler, garage och parkeringsplatser.

Sparande till framtida underhåll

Föreningen har ett antal stora komponenter som förslits varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste föreningen spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Riktvärden

Högt => 301 kr/kvm

Måttligt till hög = 201–300 kr/kvm

Lågt till måttligt = 121–200 kr/kvm

Mycket lågt = <100 kr/kvm

Föreningens sparande på 202 kr/kvm är ett normalt sparande.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto och utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av belåningen en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut i procent av totalt taxeringsvärde.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår.

Avskrivningar

Fastigheten skrivs av med visst belopp varje år, i takt med att fastigheten och dess komponenter förslits. När förnyelse av fastigheten sker, som stam- och fönsterbyten, ökar avskrivningarna.

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida underhåll och investeringar. Sparande visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Årets sparande per kvm (total yta)

Rörelseintäkter	39 416 010
Rörelsekostnader	-33 237 898
Finansiella poster	-4 116 455
Årets resultat	2 061 657
Planerat underhåll	803 613
Avskrivningar	7 308 605
Årets sparande	10 173 875
Jämförelsestörande post	-75 300
Årets sparande per kvm (total yta) 202	

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre under- hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 255 800	4 747 100	14 229 411	49 983 185	1 220 512	74 436 008
Disposition av föregående års resultat:			613 506	607 006	-1 220 512	0
Årets resultat					2 061 657	2 061 657
Belopp vid årets utgång	4 255 800	4 747 100	14 842 917	50 590 191	2 061 657	76 497 664

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	50 590 191
Årets vinst	2 061 657
Till stämmans förfogande	52 651 848
Disponeras så att	
Reservering till underhållsfond	1 225 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-803 613
I ny räkning överföres	52 230 461
	52 651 848

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	37 656 792	36 745 748
Övriga intäkter	3	1 759 218	1 454 344
		39 416 010	38 200 092
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-1 505 978	-1 034 287
Planerat underhåll	5	-803 613	-931 602
Fastighetsavgift/skatt		-1 452 017	-1 348 676
Driftskostnader	6	-19 620 816	-20 795 883
Övriga kostnader	7	-1 734 130	-1 154 008
Personalkostnader	8	-812 740	-633 383
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 308 605	-7 113 411
		-33 237 899	-33 011 250
Rörelseresultat		6 178 111	5 188 841
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		103 376	163 238
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 219 830	-4 131 567
		-4 116 454	-3 968 329
Resultat efter finansiella poster		2 061 657	1 220 512
Resultat före skatt		2 061 657	1 220 512
Årets resultat		2 061 657	1 220 512

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	247 271 524	251 055 162
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	272 267	324 263
Inventarier, verktyg och installationer	11	239 138	303 153
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	13 131 336	4 242 959
		260 914 265	255 925 537
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	350	350
		350	350
Summa anläggningstillgångar		260 914 615	255 925 887
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		24 846	51 169
Övriga fordringar	14	6 023 798	5 754 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 242 935	130 752
		7 291 579	5 935 929
<i>Kassa och bank</i>		1 567 363	6 062 949
Summa omsättningstillgångar		8 858 942	11 998 878
SUMMA TILLGÅNGAR		269 773 557	267 924 765

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 255 800	4 255 800
Upplåtelseavgifter		4 747 100	4 747 100
Fond för yttre underhåll		14 842 917	14 229 411
		23 845 817	23 232 311
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		50 590 191	49 983 184
Årets resultat		2 061 657	1 220 512
		52 651 848	51 203 696
Summa eget kapital		76 497 664	74 436 007
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	128 890 786	112 400 000
Summa långfristiga skulder		128 890 786	112 400 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	51 176 364	70 796 923
Förskott från kunder		3 191 385	3 053 554
Leverantörsskulder		4 244 367	3 783 133
Aktuella skatteskulder		103 899	109 116
Övriga skulder		111 006	71 108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 558 086	3 274 924
Summa kortfristiga skulder		64 385 107	81 088 758
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		269 773 557	267 924 765

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		2 061 657	1 220 512
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		7 308 605	9 289 262
Förändring skatteskuld/fordran		-5 217	37 225
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		9 365 044	10 546 999
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		154 345	-147 723
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 087 977	2 151 726
Förändring av leverantörsskulder		461 233	1 067 928
Förändring av kortfristiga skulder		2 460 897	-3 295 977
Kassaflöde från den löpande verksamheten		11 353 542	10 322 953
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-12 297 334	-13 217 182
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-12 297 334	-13 217 182
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		0	4 650 000
Amortering av lån		-3 129 774	-2 051 364
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 129 774	2 598 636
Årets kassaflöde		-4 073 566	-295 593
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		11 639 617	11 935 210
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		7 566 051	11 639 617

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR (2023:1) om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Viss avvikelse förekommer pga byte av förvaltare.

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 föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1–10%
Ombyggnationer	2–5%
Inventarier	20%

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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	30 466 205	29 086 323
Hyror lokaler	4 401 686	4 796 284
Hyror garage och parkeringsplatser	2 202 459	2 444 206
Debiterade övriga avgifter	586 441	418 935
	37 656 791	36 745 748

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Övriga hyresintäkter

	2025	2024
Hyra förråd	297 077	45 308
Laddplatser	486 929	252 099
Övriga fakturerade kostnader	96 595	0
Övriga hyresintäkter	730 874	732 770
Pantförskrivningsavgift	16 440	15 480
Överlåtelseavgift	4 064	73 718
Andrahandsupplåtelse	51 940	41 918
Försäkringsersättningar	57 355	293 051
Erhållna skadestånd	17 945	0
	1 759 219	1 454 344

Not 4 Reparationer

	2025	2024
Reparationer	776 316	357 833
Reparation vattenskada	193 137	0
Reparation tvättstuga	68 614	220 322
Reparation hissar	422 554	360 463
Reparation portar	45 357	95 669
	1 505 978	1 034 287

Not 5 Planerat underhåll

	2025	2024
OVK-besiktning	221 575	320 108
Underhåll fasader	0	611 494
Tak expeditionen	43 106	0
Parkering Pyrolavägen 27-45/Trädgård BCD	53 332	0
Slukhål Pyrolavägen 11	385 070	0
Fasad punkthus	100 530	0
	803 613	931 602

Not 6 Driftskostnader

	2025	2024
Vidarefakturerade kostnader	94 055	0
Fastighetsskötsel	1 114 800	1 392 231
Trädgårdsskötsel	1 886 104	1 624 009
Snöröjning/sandning	190 565	727 902
Laddstolpar drift	121 212	0
Städning	891 829	884 821
Yttre rengöring	81 807	0
Tillsyn, besiktning, kontroller	498 431	380 948
Driftskostnader gymlokal	244 551	111 240
El	1 615 555	1 926 238
Uppvärmning	7 084 804	6 535 139
Vatten	724 375	1 611 612
Sophämtning	981 742	1 250 821
Fastighetsförsäkring	832 443	1 162 533
Självrisker	0	18 567
Övriga fastighetskostnader	152 261	305 919
Kabel-tv/Bredband/IT	780 000	779 830
Förvaltningsarvode ekonomi	455 831	558 290
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 171	64 523
Förvaltningsarvode teknik	1 226 292	1 180 114
Teknisk förvaltning utöver avtal*	642 987	281 146
	19 620 815	20 795 883

* I beloppet ingår 373 137 kr avseende ej överenskomna debiteringar utöver avtal.

Not 7 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Konsultarvode	297 284	307 438
Övriga förvaltningskostnader	141 494	103 674
Medlem/föreningsavgift, ej avdrag	171 480	96 640
Juridisk konsultation	286 931	253 978
Revisionsarvode extern revisor	91 250	52 413
Övriga externa kostnader	128 995	253 841
Korr/rättning tidigare år*	616 695	86 025
	1 734 129	1 154 009

* I beloppet ingår 248 909 kr avseende ej överenskomna debiteringar av tidigare förvaltare.

Not 8 Personalkostnader och arvoden

Under året har inte föreningen haft några anställda.

	2025	2024
Styrelsearvode	544 890	401 610
Arvode till valberedningen	57 300	52 500
Revisionsarvode intern revisor	57 300	52 500
Sociala avgifter på arvoden	153 250	126 773
	812 740	633 383

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	352 692 203	341 461 583
Inköp	3 408 956	11 230 620
Mark	5 185 685	5 185 685
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	361 286 844	357 877 888
Ingående avskrivningar	-106 822 726	-99 825 326
Årets avskrivningar	-7 192 594	-6 997 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-114 015 320	-106 822 726
Utgående redovisat värde	247 271 524	251 055 162
Taxeringsvärden byggnader	640 850 000	547 724 000
Taxeringsvärden mark	441 640 000	543 400 000
	1 082 490 000	1 091 124 000

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 209 837	1 209 837
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 209 837	1 209 837
Ingående avskrivningar	-885 574	-833 578
Årets avskrivningar	-51 996	-51 996
Utgående ackumulerade avskrivningar	-937 570	-885 574
Utgående redovisat värde	272 267	324 263

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	547 864	451 743
Inköp	0	96 121
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	547 864	547 864
Ingående avskrivningar	-244 710	-180 696
Årets avskrivningar	-64 014	-64 014
Utgående ackumulerade avskrivningar	-308 724	-244 710
Utgående redovisat värde	239 140	303 154

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 242 959	1 602 242
Investeringar	12 297 333	13 217 182
Omklassificeringar	-3 408 956	-10 576 465
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 131 336	4 242 959
Utgående redovisat värde	13 131 336	4 242 959

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar i HSB	350	350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	350	350
Utgående redovisat värde	350	350

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Klientmedel annan förvaltare	0	3 333 109
Avräkningsfordran på Fastum	1 498 688	2 243 560
Avräkn. för skatter och avg.	25 110	49 317
Återbet av hyror och avgifter	0	128 022
Andra kortfristiga fordringar	4 500 000	0
Kortfristiga fordringar leverantör	0	0
6 023 798	5 754 008	

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	0,92	2026-09-30	26 200 000	26 200 000
Stadshypotek	2,73	2027-01-30	25 500 000	26 100 000
Nordea	0,68	2026-05-20	22 250 000	22 750 000
Swedbank	2,84	2028-01-25	25 515 000	26 055 000
Swedbank	2,84	2028-01-25	18 352 150	18 641 923
Swedbank	3,40	2027-03-25	33 050 000	33 650 000
Swedbank	2,56	2027-10-25	29 200 000	29 800 000
			180 067 150	183 196 923
Kortfristig del av långfristig skuld			-51 176 364	-70 796 923

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Nästkommande års amortering: 3 226 364 kr

Lån som förfaller inom ett år: 48 450 000 kr (varav 500 000 kr avser amortering)

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna har höjts med 10 procent fr om 2026-03-01, vilket innebär cirka 8,3 procent på årsbasis. Garagehyror och p-platser har höjts med 2,5 procent fr om 2026-01-01.

Not 17 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	204 808 700	204 808 700
	204 808 700	204 808 700

Årsredovisningen har beslutats 21 april 2026.

Thomas Eriksson
Ordförande

Johanna Athley

Johan Haldin

Rolf Håkansson

Stefan Johansson

Christopher Olsson

Eva Ribbenhall

Lars Sundén

Lars Sundström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Joakim Mattsson
Revisor
Kungsbron Borevision AB

Ingemar Svensson
Revisor
Föreningsvald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LARS SUNDÉN

Styrelseledamot

På uppdrag av: HSB Brf Skärsätra i Lidingö

Serienummer: 2eb89210225984[...]298cffba8f8c8

IP: 84.217.xxx.xxx

2026-04-22 14:28:35 UTC



LARS SUNDSTRÖM

Styrelseledamot

På uppdrag av: HSB Brf Skärsätra i Lidingö

Serienummer: 2bca15ef40fe3a[...]8807499d8a223

IP: 90.130.xxx.xxx

2026-04-22 15:18:32 UTC



JOHAN HALDIN

Styrelseledamot

På uppdrag av: HSB Brf Skärsätra i Lidingö

Serienummer: 25eb0349834483[...]8f75145a7eff0

IP: 84.216.xxx.xxx

2026-04-22 18:36:14 UTC



EVA RIBBENHALL

Styrelseledamot

På uppdrag av: HSB Brf Skärsätra i Lidingö

Serienummer: abcafa7a77d7c2[...]ee006c0a77b75

IP: 84.217.xxx.xxx

2026-04-22 21:14:32 UTC



Rolf Håkan Håkansson

Styrelseledamot

På uppdrag av: HSB Brf Skärsätra i Lidingö

Serienummer: 0ec61116a952b3[...]6dcb672943f4b

IP: 84.217.xxx.xxx

2026-04-23 06:45:27 UTC



CHRISTOPHER OLSSON

Styrelseledamot

På uppdrag av: HSB Brf Skärsätra i Lidingö

Serienummer: e43742f316613f[...]73f2f273ed8fa

IP: 31.40.xxx.xxx

2026-04-23 07:21:01 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

BERNT STEFAN JOHANSSON

Styrelseledamot

På uppdrag av: HSB Brf Skärsåtra i Lidingö

Serienummer: 9ba906f644f972[...]e9ad66b345010

IP: 192.165.xxx.xxx

2026-04-23 07:34:50 UTC



JOHANNA ATHLEY

Styrelseledamot

På uppdrag av: HSB Brf Skärsåtra i Lidingö

Serienummer: daed5a770413af[...]31103ba506091

IP: 94.191.xxx.xxx

2026-04-23 08:56:36 UTC



THOMAS ERIKSSON

Ordförande

På uppdrag av: HSB Brf Skärsåtra i Lidingö

Serienummer: f5efa87c778fe0[...]f27af17412202

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-04-23 09:16:47 UTC



INGEMAR SVENSSON

Revisor

På uppdrag av: HSB Brf Skärsåtra i Lidingö

Serienummer: 2428edd7643ca1[...]ae3c7d05978b4

IP: 84.217.xxx.xxx

2026-04-23 11:42:20 UTC



Joakim Mattsson

Revisor

På uppdrag av: Kungsbron Borevision

Serienummer: 2c8898f2eca473[...]da1bb5567e672

IP: 213.88.xxx.xxx

2026-04-23 11:55:44 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Skärsåtra i Lidingö
Org.nr 713600-0572

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Skärsåtra i Lidingö för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och

ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Skärsåtra i Lidingö för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Joakim Mattsson

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ingemar Svensson

Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

INGEMAR SVENSSON

Revisor

På uppdrag av: HSB Brf Skärsåtra i Lidingö
Serienummer: 2428edd7643ca1[...]ae3c7d05978b4
IP: 84.217.xxx.xxx
2026-04-23 11:42:20 UTC



Joakim Mattsson

Revisor

På uppdrag av: Kungsbron Borevision
Serienummer: 2c8898f2eca473[...]da1bb5567e672
IP: 213.88.xxx.xxx
2026-04-23 11:55:44 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.