



# Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Sköntorp 2  
Org.nr. 769607-5626

## Innehållsförteckning

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 2-10  |
| Resultaträkning        | 11    |
| Balansräkning          | 12-13 |
| Kassaflödesanalys      | 14    |
| Noter                  | 15-22 |
| Underskrifter          | 23    |

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sköntorp 2 i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr 769607-5626 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Föreningens verksamhet

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-09-26. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2001-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-15 hos Bolagsverket.

Föreningen förvärvade fastigheten 2002 och äger fastigheten Sköntorp 2 i Stockholms kommun.

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Avgäldsperiod, 20 år med perioddatum från 2021-04-01.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Ansvars- försäkring för styrelsen ingår.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna och Fastighetsägarna, som är intresse- och serviceorganisationer för bostadsrättsföreningar.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1962 och består av 3 st flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1962. Enligt taxeringsbeskedet utgör 9 753 kvm boarea (bostadsrätter) och 8 kvm lokalarea.

### Lägenheter och lokaler

Av totalt 138 lägenheter upplåter föreningen 133 lägenheter med bostadsrätt, 5 lägenheter med hyresrätt samt 7 lokaler med hyresrätt och 15 förråd med hyresrätt.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

**Lägenhetsfördelning:**

| <u>Rok</u> | <u>Antal</u> | <u>Yta kvm</u> |
|------------|--------------|----------------|
| 1          | 26st         | 1 122          |
| 2          | 24st         | 1 415          |
| 3          | 55st         | 3 947          |
| 4          | 33st         | 3 313          |

**Gemensamhetsanläggningar:**

Föreningslokal - iordningsställd 2024

Övernattningslokal – iordningsställd 2024

Grovtvättstuga – iordningsställd 2013

**Parkeringsplatser**

Föreningen har 80 st förhyrda parkeringsplatser för bilar, varav 46 st med laddstolpe och 5 st förhyrda parkeringsplatser för motorcyklar samt 6 st p-platser för gästparkering.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser till externa hyresgäster.

**Förvaltningsavtal****Tjänster**

Brandskydd  
Digitala ritningar  
Ekonomisk förvaltning  
El  
Entrémattor  
Fastighetsskötsel  
Fjärrvärme  
Hisservice  
Kabel-tv och internet  
Laddstolpar  
Låsservice  
Parkering  
Snöröjning, mark  
Snöröjning, tak  
Sophämtning och återvinning  
Städ  
Störningsjour  
Trädgårdsskötsel  
Teknisk förvaltning och Underhållsplan

**Leverantörer**

Brandsäkra Norden AB  
HSB  
HSB  
Ellevio & Fortum  
Elis Textil Service AB  
AB Energibevakning  
Stockholm Exergi AB  
Amsler Hiss AB  
Tele2  
Eleway  
Söderlås vid Ringen AB  
Aimo Parkering  
GK Mark & Trädgård AB  
Takjour Entreprenad AB  
Stockholm Vatten, Remondis och Veolia  
Aspuddens städservice  
Securitas Sverige AB  
Stockholms Mark Service AB  
Stoft Fastighetsteknik

### Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 133 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 5 st överlåtits. Vid årets utgång hade föreningen 196 medlemmar. Anledningen till medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antal innehavare.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

### Övrig information

Föreningens viktigaste informationskanaler är hemsidan, bokningstavlorna och Sköntorparen. Under året har styrelsen gett ut 4 nummer av föreningens interna informationsblad Sköntorparen.

Föreningens övernattningslokal har under året varit uthyrd 153 dygn och föreningslokalen har under året varit uthyrd 96 gånger.

**Byggnadens tekniska status**

Nedanstående större underhåll och investeringar har genomförts:

| <b>Åtgärder</b>                                                   | <b>År för genomförande</b> |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Omputsning fasad, renovering balkonger inkl inglasning hus nr 126 | 2025                       |
| Omputsning fasad, renovering balkonger inkl inglasning hus nr 124 | 2024                       |
| Byte till energiglas i samtliga fönsters innerbågar               | 2023                       |
| Renovering fönster                                                | 2023                       |
| 46 st Laddstolpar på parkeringen                                  | 2022                       |
| OVK                                                               | 2021                       |
| Belysning cykelparkering                                          | 2021                       |
| Ny takbeläggning 124                                              | 2020                       |
| Ny takbeläggning 126 & 128                                        | 2020                       |
| Nya hissar                                                        | 2018                       |
| Relining av spillvattenledningar i källargolv                     | 2018                       |
| Konvertering av belysning på våningsplan till LED                 | 2017                       |
| Nytt passage- och bokningssystem                                  | 2015-2016                  |
| Dränering                                                         | 2015                       |
| Nya LED-armaturer utomhus                                         | 2013-2014                  |
| Byte panelklädda dörrar                                           | 2013                       |
| Byte kallvattenstråk källare                                      | 2011                       |
| Renovering fönster                                                | 2008                       |
| Byte undercentral                                                 | 2007                       |
| Ommålning entréer                                                 | 2006-2008                  |
| Närvarostyrda armaturer                                           | 2005-2006                  |
| Stambyte                                                          | 2005-2006                  |
| Renovering av befintlig tvättstuga                                | 2005-2006                  |
| Nya tvättstugor 2 st                                              | 2005-2006                  |
| Byte av elstigare och lgh-centraler                               | 2004                       |
| Isolering vindar                                                  | 2003                       |
| Byte termostatventiler                                            | 2003                       |
| Byte stamreglerventiler                                           | 1994                       |

**Planerat underhåll och investeringar**

Kostnaden för planerat underhåll under året redovisas i resultaträkningen och investeringar redovisas i balansräkningen.

Föreningens framtida planerade underhåll och investeringar framgår av underhållsplanen.

### *Underhållsplan*

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras i samarbete med föreningens tekniska förvaltare Stoft. Underhållsplanen uppdaterades i november 2025, enligt K3.

Underhållsplanen sträcker sig över 50 år och redovisar alla byggdelar i fastigheten. Åtgärderna är prissatta i aktuellt kostnadsläge och visar hur stor avsättning som årligen ska göras till yttre underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheten i gott skick.

### *Framtida underhåll*

Kostnaden för planerat underhåll och investeringar för de kommande 50 åren beräknas uppgå till ca 210 Mkr. Större underhåll är fasader, fönster, balkonger, radiatorer och värmeledningar.

### **Fastighetsbesiktning**

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes i november 2025.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

- Omputsning fasad, renovering och inglasning av balkonger hus nr 126

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten**

- Omputsning fasader hus 128
- Renovering och inglasning av balkonger hus 128

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. Vid stämman närvarade 45 röstberättigade medlemmar, varav 4 genom fullmakt.

## Styrelsen

Styrelsen har under 2025-01-01 - 2025-12-31 haft följande sammansättning:

### Ledamöter

Fabian Norlin  
Jan Alexandersson  
Niclas Lindner  
Kenneth Bleckberg  
Thilde Dehlsen Wersäll  
Boris Sibincic  
Raija Strömberg

### Suppleanter

Patrik Andersson  
Rakel Edda Bjarnadóttir  
Johan Lindström

### **Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:**

Jan Alexandersson, Kenneth Bleckberg, Thilde Dehlsen Wersäll, Patrik Andersson, Raija Strömberg och Rakel Edda Bjarnadóttir.

## Firmatecknare

Föreningen tecknas av minst två styrelseledamöter tillsammans, utsedda av styrelsen.

## Styrelsemöten

Under året har styrelsen avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

## Andrahandsuthyrningar

Styrelsen har under året beviljat 1 st andrahandsuthyrning.

## Revisorer

Ulf Sundborg Auktoriserad revisor, ordinarie Azets Revision och Rådgivning AB

## Valberedning

Claes Söderblom, Mary-Ann Engström, Elaine Bleckberg, Eivor Westman och Bo Strömberg.

## Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi har 10-årsbudgeten uppdaterats.

## Årsavgifter

Under året höjdes årsavgifterna med 4,5 %.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025   | 2024   | 2023   | 2022  | 2021  |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 137    | 156    | 100    | 175   | 224   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 2 771  | 1 456  | 1 110  | 1 113 | 2 153 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 2 891  | 1 507  | 1 147  | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 4      | 2      | 2      | 2     | 3     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 229    | 220    | 200    | 188   | 174   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 782    | 752    | 733    | 702   | 678   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 88     | 88     | 81     | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 871    | 846    | 870    | 784   | 770   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 8 614  | 8 294  | 7 982  | 7 763 | 7 638 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -1 347 | -1 477 | -1 162 | -997  | -530  |
| Soliditet, %                           | 79     | 87     | 90     | 90    | 82    |

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande .

För att möta ökade drifts -och räntekostnader kommer en långsiktig årlig höjning av medlemsavgifterna att genomföras. Fler gemensamma ytor har gjorts uthyrningsbara som förråd och lokaler.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 870 385 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 137 kr/m2.

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 77 481 538                 | 0                                                                      | 0                         | 77 481 538                 |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 47 551 585                 | 0                                                                      | 0                         | 47 551 585                 |
| Underhållsfond, kr                    | 3 955 896                  | 0                                                                      | 893 809                   | 4 849 705                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>128 989 019</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>893 809</b>            | <b>129 882 828</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -17 318 123                | -1 476 918                                                             | -893 809                  | -19 688 850                |
| Årets resultat, kr                    | -1 476 918                 | 1 476 918                                                              | -1 346 776                | -1 346 776                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-18 795 041</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>-2 240 585</b>         | <b>-21 035 626</b>         |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>110 193 978</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>-1 346 776</b>         | <b>108 847 202</b>         |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 956 919 kr samt ianspråktagande skett med 63 110 kr

## Resultatdisposition

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                    |
|-----------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -18 795 041        |
| Årets resultat, kr                                  | -1 346 776         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -956 919           |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 63 110             |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-21 035 626</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                    |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>-21 035 626</b> |

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

Resultaträkning

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

|                                                                             |       |                   |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 8 613 984         | 8 293 508         |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 59 315            | 4 860             |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>8 673 299</b>  | <b>8 298 368</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                   |                   |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -6 253 012        | -6 528 458        |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -221 109          | -185 101          |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -278 054          | -260 360          |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -2 681 275        | -2 681 275        |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-9 433 450</b> | <b>-9 655 193</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>-760 151</b>   | <b>-1 356 826</b> |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 2 906             | 215 840           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -589 531          | -335 932          |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-586 626</b>   | <b>-120 092</b>   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-1 346 776</b> | <b>-1 476 918</b> |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-1 346 776</b> | <b>-1 476 918</b> |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-1 346 776</b> | <b>-1 476 918</b> |



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                                          |        |                    |                    |
|----------------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                  |        |                    |                    |
| Byggnader                                                | Not 10 | 104 768 242        | 107 449 518        |
| Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar | Not 11 | 32 312 204         | 16 276 572         |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>            |        | <b>137 080 446</b> | <b>123 726 090</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                 |        |                    |                    |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                   | Not 12 | 5 000              | 5 000              |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>           |        | <b>5 000</b>       | <b>5 000</b>       |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>                       |        | <b>137 085 446</b> | <b>123 731 090</b> |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |                    |                    |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |        |                    |                    |
| Kundfordringar                               |        | 877                | 277                |
| Övriga kortfristiga fordringar               |        | 707 460            | 2 396 196          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 565 359            | 573 960            |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i>         |        | <b>1 273 696</b>   | <b>2 970 433</b>   |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                    |                    |
| Kassa och bank                               | Not 14 | 54 205             | 56 280             |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |        | <b>54 205</b>      | <b>56 280</b>      |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>1 327 901</b>   | <b>3 026 713</b>   |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>138 413 347</b> | <b>126 757 803</b> |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                                  |                    |                    |
|----------------------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Bundet eget kapital</i>       |                    |                    |
| Medlemsinsatser                  | 125 033 123        | 125 033 123        |
| Fond för yttre underhåll         | 4 849 705          | 3 955 896          |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> | <b>129 882 828</b> | <b>128 989 019</b> |
| <i>Ansamlad förlust</i>          |                    |                    |
| Balanserat resultat              | -19 688 850        | -17 318 123        |
| Årets resultat                   | -1 346 776         | -1 476 918         |
| <i>Summa Ansamlad förlust</i>    | <b>-21 035 627</b> | <b>-18 795 041</b> |
| <b>Summa Eget kapital</b>        | <b>108 847 201</b> | <b>110 193 978</b> |

Skulder

|                                                 |                    |                    |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <i>Långfristiga skulder</i>                     |                    |                    |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 150            | 2 000 000          |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>               | <b>0</b>           | <b>2 000 000</b>   |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |                    |                    |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 1628 196 106   | 12 701 581         |
| Leverantörsskulder                              | 242 428            | 772 068            |
| Skatteskulder                                   | 4 234              | 29 093             |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 1712 959       | 4 563              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 181 110 419    | 1 056 520          |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               | <b>29 566 146</b>  | <b>14 563 825</b>  |
| <b>Summa Skulder</b>                            | <b>29 566 146</b>  | <b>16 563 825</b>  |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>           | <b>138 413 347</b> | <b>126 757 803</b> |



# Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

|                                                                                     |                    |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                    |                    |
| Rörelseresultat                                                                     | -760 151           | -1 356 826         |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                    |                    |
| Avskrivningar                                                                       | 2 681 275          | 2 681 275          |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>2 681 275</b>   | <b>2 681 275</b>   |
| Erhållen ränta                                                                      | 2 906              | 220 090            |
| Erlagd ränta                                                                        | -565 915           | -312 664           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 358 115</b>   | <b>1 231 875</b>   |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                    |                    |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | 28 090             | 267 659            |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | -515 820           | 88 080             |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>-487 730</b>    | <b>355 739</b>     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>870 385</b>     | <b>1 587 614</b>   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                    |                    |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | -16 035 632        | -15 571 484        |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-16 035 632</b> | <b>-15 571 484</b> |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                    |                    |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | 13 494 525         | 3 821 192          |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>13 494 525</b>  | <b>3 821 192</b>   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-1 670 721</b>  | <b>-10 162 677</b> |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>2 428 687</b>   | <b>12 591 364</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>757 966</b>     | <b>2 428 687</b>   |



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

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Årsavgifter**

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband samt ett basutbud av TV-Kanaler.

**Allmänna värderingsprinciper**

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

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

|                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| Avskrivningstid på stomme, grund      | 73,33 år |
| Avskrivningstid på fönster            | 40 år    |
| Avskrivningstid på laddstolpar        | 10 år    |
| Avskrivningstid på stammar, värme     | 54,75 år |
| Avskrivningstid på el                 | 28,58 år |
| Avskrivningstid på fasader            | 11,25 år |
| Avskrivningstid på fönster            | 18,33 år |
| Avskrivningstid på yttertak           | 10,08 år |
| Avskrivningstid på ventilation        | 5,58 år  |
| Avskrivningstid på hiss               | 10 år    |
| Avskrivningstid på inre UH            | 73,33 år |
| Avskrivningstid på styr o övervakning | 7,92 år  |
| Avskrivningstid på rest.              | 73,33 år |
| Avskrivningstid på dränering          | 50 år    |
| Avskrivningstid på inventarier        | 10 år    |
| Avskrivningstid på relining 2019      | 15 år    |
| Avskrivningstid på hissar 2020        | 25 år    |
| Avskrivningstid på yttertak 2020      | 40 år    |
|                                       |          |
| Mark skrivs inte av                   |          |

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

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

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

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

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

|                                                             |       |
|-------------------------------------------------------------|-------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 0 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år                        | 0 tkr |

**Kassaflödesanalys**

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

**Definitioner nyckeltal**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

| Not 2 | Nettoomsättning                             | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                     |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad     | 7 464 726                | 7 176 966                |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 159 600                  | 162 000                  |
|       | Hyror bostäder                              | 400 152                  | 400 152                  |
|       | Hyror lokaler                               | 36 800                   | 36 400                   |
|       | Hyror garage och parkeringsplatser          | 330 513                  | 290 720                  |
|       | Hyror förbrukningsbaserad                   | 14 901                   | 8 944                    |
|       | Hyror informationsöverföring                | 2 400                    | 0                        |
|       | Hyror övrigt                                | 130 020                  | 119 907                  |
|       | Övriga primära intäkter                     | 103 918                  | 137 231                  |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>               | <b>8 643 030</b>         | <b>8 332 321</b>         |
|       | Hyresbortfall                               | -29 046                  | -38 813                  |
|       | <i>Summa</i>                                | <b>-29 046</b>           | <b>-38 813</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                | <b>8 613 984</b>         | <b>8 293 508</b>         |

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband samt ett basutbud av TV-Kanaler.

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>       |                          |                          |
|       | Övriga sekundära intäkter           | 59 315                   | 4 860                    |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | <b>59 315</b>            | <b>4 860</b>             |

| Not 4 | Driftskostnader                       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>                |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning     | -692 539                 | -709 748                 |
|       | Snö och halk-bekämpning               | -62 187                  | -89 557                  |
|       | Reparationer                          | -269 404                 | -558 975                 |
|       | Planerat underhåll                    | -63 111                  | -369 665                 |
|       | Försäkringsskador                     | 0                        | -900                     |
|       | El                                    | -405 908                 | -360 898                 |
|       | Uppvärmning                           | -1 580 306               | -1 569 040               |
|       | Vatten                                | -343 579                 | -291 693                 |
|       | Sophämtning                           | -319 281                 | -313 265                 |
|       | Fastighetsförsäkring                  | -193 679                 | -133 954                 |
|       | Kabel-TV och bredband                 | -362 256                 | -356 815                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift  | -255 238                 | -239 458                 |
|       | Tomträttsavgäld                       | -1 647 000               | -1 474 750               |
|       | Övriga driftkostnader                 | -58 525                  | -59 740                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>          | <b>-6 253 012</b>        | <b>-6 528 458</b>        |
| Not 5 | Övriga externa kostnader              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>       |                          |                          |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -63 164                  | -24 098                  |
|       | Administrationskostnader              | -48 108                  | -45 386                  |
|       | Extern revision                       | -27 000                  | -26 250                  |
|       | Konsultkostnader                      | -55 000                  | 0                        |
|       | Medlemsavgifter                       | -13 753                  | -14 541                  |
|       | Föreningsverksamhet                   | -26 959                  | -34 200                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader          | 12 875                   | -40 626                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | <b>-221 109</b>          | <b>-185 101</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader                     | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>              |                          |                          |
|       | Övriga arvoden                        | -220 800                 | -207 004                 |
|       | Sociala avgifter                      | -57 254                  | -53 356                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>        | <b>-278 054</b>          | <b>-260 360</b>          |

| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
|       |                                                                             | 2025-12-31 | 2024-12-31 |

*Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar*

|                                                                                          |                   |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Avskrivningar på byggnader                                                               | -2 681 275        | -2 681 275        |
| <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | <b>-2 681 275</b> | <b>-2 681 275</b> |

| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|-------|--------------------------------------------------|------------|------------|
|       |                                                  | 2025-12-31 | 2024-12-31 |

*Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter*

|                                                               |              |                |
|---------------------------------------------------------------|--------------|----------------|
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 1 952        | 779            |
| Ränteintäkter placeringar                                     | 581          | 214 873        |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 373          | 188            |
| <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>2 906</b> | <b>215 840</b> |

| Not 9 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|-------|--------------------------------------------|------------|------------|
|       |                                            | 2025-12-31 | 2024-12-31 |

*Räntekostnader och liknande resultatposter*

|                                                         |                 |                 |
|---------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Räntekostnader lån till kreditinstitut                  | -589 603        | -330 518        |
| Övriga räntekostnader                                   | 71              | -5 414          |
| <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | <b>-589 531</b> | <b>-335 932</b> |

| Not 10 | Byggnader                                                             | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|--------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                                |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                  | 141 157 722        | 141 157 722        |
|        | Årets investeringar                                                   | 0                  | 0                  |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                          | <b>141 157 722</b> | <b>141 157 722</b> |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                                     |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                                                | -33 708 204        | -31 026 929        |
|        | Årets avskrivningar                                                   | -2 681 275         | -2 681 275         |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                               | <b>-36 389 479</b> | <b>-33 708 204</b> |
|        | <i>Byggnader</i>                                                      | <b>104 768 242</b> | <b>107 449 518</b> |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                                 | <i>2025-12-31</i>  | <i>2024-12-31</i>  |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                                     | 142 000 000        | 123 000 000        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                                      | 189 000            | 1 386 000          |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder                                        | 176 000 000        | 195 000 000        |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                                         | 784 000            | 826 000            |
|        | <i>Summa</i>                                                          | <b>318 973 000</b> | <b>320 212 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <i>2025-12-31</i>  | <i>2024-12-31</i>  |
|        | Fastighetsinteckning                                                  | 51 858 850         | 51 858 850         |
|        | Varav i eget förvar                                                   | 0                  | 0                  |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                             | <b>51 858 850</b>  | <b>51 858 850</b>  |
| Not 11 | Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar              | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|        | <i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>       |                    |                    |
|        | Ingående värde pågående nyanläggning                                  | 16 276 572         | 705 089            |
|        | Årets investeringar                                                   | 16 035 632         | 15 571 484         |
|        | <i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i> | <b>32 312 204</b>  | <b>16 276 572</b>  |
| Not 12 | Andra långfristiga värdepappersinnehav                                | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|        | <i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>                         |                    |                    |
|        | Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav                 | 5 000              | 5 000              |
|        | <i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>                   | <b>5 000</b>       | <b>5 000</b>       |

|        |                                              |            |            |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
| Not 13 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 565 359        | 573 960        |
| <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>565 359</b> | <b>573 960</b> |

|        |                |            |            |
|--------|----------------|------------|------------|
| Not 14 | Kassa och bank | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|----------------|------------|------------|

*Kassa och bank*

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Handelsbanken               | 54 205        | 56 280        |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | <b>54 205</b> | <b>56 280</b> |

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 15 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2025-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB     | 2,49%            | 2026-03-02        | 1 700 000         | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 2,50%            | 2026-09-30        | 2 000 000         | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 2,49%            | 2026-03-30        | 1 190 000         | 30 000                      |
| Stadshypotek AB     | 2,55%            | 2026-03-05        | 2 000 000         | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 2,55%            | 2026-01-28        | 5 000 000         | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 2,32%            | 2026-03-03        | 4 649 387         | 48 812                      |
| Stadshypotek AB     | 2,57%            | 2026-06-01        | 6 965 000         | 210 000                     |
| Stadshypotek AB     | 2,49%            | 2026-03-30        | 4 691 719         | 33 332                      |
|                     |                  |                   | <b>28 196 106</b> | <b>322 144</b>              |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 0          |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 0          |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 28 196 106 |
| Kortfristig del                                           | 28 196 106 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     | 322 144    |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              | 1 288 576  |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0          |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        | 2,50%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>     | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Stadshypotek AB     | 2,49%            | 2026-03-02        | 1 700 000         | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 2,50%            | 2026-09-30        | 2 000 000         | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 2,49%            | 2026-03-30        | 1 190 000         | 30 000                      |
| Stadshypotek AB     | 2,55%            | 2026-03-05        | 2 000 000         | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 2,55%            | 2026-01-28        | 5 000 000         | 0                           |
| Stadshypotek AB     | 2,32%            | 2026-03-03        | 4 649 387         | 48 812                      |
| Stadshypotek AB     | 2,57%            | 2026-06-01        | 6 965 000         | 210 000                     |
| Stadshypotek AB     | 2,49%            | 2026-03-30        | 4 691 719         | 33 332                      |
|                     |                  |                   | <b>28 196 106</b> | <b>322 144</b>              |

|                                           |            |
|-------------------------------------------|------------|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 0          |
| Lån som ska konverteras inom ett år       | 28 196 106 |
| Kortfristig del                           | 28 196 106 |

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

|                             |               |              |
|-----------------------------|---------------|--------------|
| <i>Övriga skulder</i>       |               |              |
| Depositioner                | 0             | 356          |
| Momsskuld                   | 2 697         | 3 932        |
| Övriga kortfristiga skulder | 10 262        | 275          |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>12 959</b> | <b>4 563</b> |

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

|                                                           |                  |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                  |                  |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 686 234          | 659 701          |
| Upplupna räntekostnader                                   | 70 886           | 47 269           |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 353 300          | 349 550          |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>1 110 419</b> | <b>1 056 520</b> |

**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

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

**Not 20 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte noterat några eventualförpliktelser.

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

2026-04-24 slutlig version godkänd.

2026-04-24 Signering.

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sköntorp 2, org.nr 769607-5626.

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sköntorp 2 för år 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

### Revisorns ansvar

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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o 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. 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sköntorp 2 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

### Revisorns 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 vi 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 vår 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 våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Ulf Sundborg  
Auktoriserad revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Sköntorp 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Jan Alexandersson**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 10:45:36



**Boris Sibincic**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 11:47:52



**Niclas Lindner**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 09:22:45



**Raija Strömberg**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 10:46:00



**Kenneth Bleckberg**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 11:11:07



**Thilde Dehlsen Wersäll**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 11:05:34



**Fabian Norlin**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 12:27:24



**Ulf Sundborg**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 10:13:26



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Sköntorp 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Ulf Sundborg**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 10:12:15

