



## Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Skansen 1



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skansen 1 med säte i Växjö org.nr. 769621-1841 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2010. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-03-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Skansen 1 i Växjö kommun:

| Fastighet       | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------------|---------------|----------------------|
| Skansen 1       |               | 2010                 |
| Totalt 1 objekt |               |                      |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-11-30.

| Antal           | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-----------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 6               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 676                      |
| Totalt 6 objekt |                                       | 676                      |

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

| Namn                     | Typ | Org. Nr | Andel | Ändamål |
|--------------------------|-----|---------|-------|---------|
| Växjö Gulsporren<br>GA:3 | G:A |         | 2 / 3 | Väg     |
| Totalt 1 objekt          |     |         |       |         |

Styrelsens sammansättning

| Namn               | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|--------------------|------------|------------|------------|
| Peter Nilsson      | Ordförande | 2017-06-08 | 2025-06-03 |
| Peter Nilsson      | Suppleant  | 2025-06-03 |            |
| Björn Wåhlén       | Ordförande | 2025-06-03 |            |
| Björn Wåhlén       | Ledamot    | 2022-06-16 |            |
| Margareta Ottosson | Ledamot    | 2025-01-01 |            |
| Pontus Hansson     | Ledamot    | 2025-06-03 |            |
| Pontus Hansson     | Suppleant  | 2023-06-15 | 2025-06-03 |
| Bo Jaltner         | Suppleant  | 2022-06-16 |            |
| Niclas Alldén      | Suppleant  | 2022-06-16 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Inga avgående ledamöter eller suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Margareta Ottosson, Peter Nilsson, Björn Wåhlén och Pontus Hansson.

Revisorer har varit: Carl Fagergren vald av föreningen.

Valberedning har varit: Göran Ottosson (sammankallande) och Pernilla Jaltner, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +11%.

En förändring av årsavgiften med +6,6% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.  
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-18.

Föreningen har haft 4 städdagar under 2025. 2 tillfällen på våren och 2 tillfällen på hösten.

Föreningen har under 2025 genomfört planmässig radonmätning och mätningen uppvisade inget som medförde något behov av åtgärder.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Åtgärd                              |
|-------|-------------------------------------|
| 2022  | Byte alla överliggare på balkonger. |
| 2025  | Energideklaration                   |
| 2025  | Radonmätning                        |

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Carport/miljöhus: Träpanel styrkning, Undertak träpanel styrkning (planerat att detta görs av medlemmarna)

| Årtal | Åtgärd                                     |
|-------|--------------------------------------------|
| 2027  | Målning av fasader                         |
| 2027  | Träfönster 3-glas strykning utsida         |
| 2027  | Fönsterdörrar trä 3-glas strykning utsida. |

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 12 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 12.

Flerårsöversikt

|                                        | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 343   | 369   | 325   | 264   | 231   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 8 998 | 9 122 | 9 255 | 9 388 | 9 521 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 8 998 | 9 122 | 9 255 | 9 388 | 9 521 |
| Räntekänslighet, %                     | 11    | 21    | 14    | 15    | 16    |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 44    | 37    | 30    | 29    | 34    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 840   | 745   | 667   | 607   | 591   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 100   | 100   | 100   | 96    | 96    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 840   | 745   | 667   | 631   | 616   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 568   | 504   | 451   | 427   | 416   |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 140   | 158   | 113   | 87    | 64    |
| Soliditet, %                           | 63    | 63    | 62    | 62    | 61    |



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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

I årsavgiften ingår inte el & värme i årsavgiften.

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.

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämman beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                       |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 9 450 000                  | 0                                                                     | 0                         | 9 450 000                  |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                     | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 100 000                    | 0                                                                     | 0                         | 100 000                    |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                     | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 940 999                    | 0                                                                     | 188 000                   | 1 128 999                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>10 490 999</b>          | <b>0</b>                                                              | <b>188 000</b>            | <b>10 678 999</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                       |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -111 852                   | 157 927                                                               | -188 000                  | -141 925                   |
| Årets resultat, kr                    | 157 927                    | -157 927                                                              | 140 125                   | 140 125                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>46 075</b>              | <b>0</b>                                                              | <b>-47 875</b>            | <b>-1 800</b>              |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>10 537 074</b>          | <b>0</b>                                                              | <b>140 125</b>            | <b>10 677 199</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 188 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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 | 46 075   |
| Årets resultat, kr                                  | 140 125  |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -188 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 0        |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr         | -1 800   |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |        |
|-----------------------------------------------------------------------|--------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0     |
| Balanseras i ny räkning, kr                                           | -1 800 |

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





RESULTATRÄKNING

|                                                    |       | 2025-01-01<br>2025-12-31  | 2024-01-01<br>2024-12-31  |
|----------------------------------------------------|-------|---------------------------|---------------------------|
| <strong>RÖRELSEINTÄKTER</strong>                   |       |                           |                           |
| Nettoomsättning                                    | Not 2 | 567 701                   | 503 855                   |
| <strong>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</strong>             |       | <strong>567 701</strong>  | <strong>503 855</strong>  |
| <strong>RÖRELSEKOSTNADER</strong>                  |       |                           |                           |
| Driftskostnader                                    | Not 3 | -161 603                  | -142 085                  |
| Övriga externa kostnader                           | Not 4 | -53 187                   | -47 317                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar  | Not 5 | -91 660                   | -91 660                   |
| <strong>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</strong>            |       | <strong>-306 450</strong> | <strong>-281 062</strong> |
| <strong>RÖRELSERESULTAT</strong>                   |       | <strong>261 252</strong>  | <strong>222 793</strong>  |
| <strong>FINANSIELLA POSTER</strong>                |       |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster           |       | 8 980                     | 10 851                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter         |       | -130 107                  | -75 717                   |
| <strong>SUMMA FINANSIELLA POSTER</strong>          |       | <strong>-121 127</strong> | <strong>-64 866</strong>  |
| <strong>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</strong> |       | <strong>140 125</strong>  | <strong>157 927</strong>  |
| <strong>ÅRETS RESULTAT</strong>                    |       | <strong>140 125</strong>  | <strong>157 927</strong>  |

BALANSRÄKNING

|                                              |       | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|-------|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |       |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |       |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |       |            |            |
| Byggnader och mark                           | Not 6 | 15 414 300 | 15 505 960 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |       | 15 414 300 | 15 505 960 |
| Summa anläggningstillgångar                  |       | 15 414 300 | 15 505 960 |
| Omsättningstillgångar                        |       |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |       |            |            |
| Övriga fordringar                            | Not 7 | 1 104 402  | 951 860    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 8 | 26 875     | 25 321     |
| Summa kortfristiga fordringar                |       | 1 131 277  | 977 181    |
| Kortfristiga placeringar                     |       |            |            |
| Övriga kortfristiga placeringar              | Not 9 | 300 000    | 300 000    |
| Summa kortfristiga placeringar               |       | 300 000    | 300 000    |
| Summa omsättningstillgångar                  |       | 1 431 277  | 1 277 181  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |       | 16 845 577 | 16 783 141 |





BALANSRÄKNING

|                                              | 2025-12-31      | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|-----------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |                 |            |
| Eget kapital                                 |                 |            |
| Bundet eget kapital                          |                 |            |
| Medlemsinsatser                              | 9 550 000       | 9 550 000  |
| Fond för yttre underhåll                     | 1 128 999       | 940 999    |
| Summa bundet eget kapital                    | 10 678 999      | 10 490 999 |
| Ansamlad förlust                             |                 |            |
| Balanserat resultat                          | -141 925        | -111 852   |
| Årets resultat                               | 140 125         | 157 927    |
| Summa ansamlad förlust                       | -1 800          | 46 075     |
| Summa eget kapital                           | 10 677 199      | 10 537 074 |
| Skulder                                      |                 |            |
| Långfristiga skulder                         |                 |            |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 105 992 675 | 1 557 700  |
| Summa långfristiga skulder                   | 5 992 675       | 1 557 700  |
| Kortfristiga skulder                         |                 |            |
| Skulder till kreditinstitut                  | 90 000          | 4 608 725  |
| Leverantörsskulder                           | 6 509           | 10 619     |
| Skatteskulder                                | 5 267           | 5 049      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 1173 928    | 63 974     |
| Summa kortfristiga skulder                   | 175 704         | 4 688 367  |
| Summa skulder                                | 6 168 379       | 6 246 067  |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER               | 16 845 577      | 16 783 141 |

# KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                             | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <strong>LÖPANDE VERKSAMHET</strong>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                             | 261 252                  | 222 793                  |
| <strong>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</strong>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                               | 91 660                   | 91 660                   |
|                                                                                             | 352 912                  | 314 453                  |
| Erhållen ränta                                                                              | 12 348                   | 8 406                    |
| Erlagd ränta                                                                                | -121 024                 | -75 420                  |
| <strong>Kassaflöde från löpande verksamhet<br/>(före förändring av rörelsekapital)</strong> | 244 235                  | 247 439                  |
| <strong>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</strong>                              |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                                           | -4 949                   | -2 107                   |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut            | -3 021                   | 2 950                    |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</strong>                                         | <strong>236 265</strong> | <strong>248 283</strong> |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHET</strong>                                                     |                          |                          |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</strong>                                     | <strong>0</strong>       | <strong>0</strong>       |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>                                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut                                    | -83 750                  | -90 000                  |
| <strong>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</strong>                                    | <strong>-83 750</strong> | <strong>-90 000</strong> |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                           | <strong>152 515</strong> | <strong>158 283</strong> |
| <strong>Likvida medel vid årets början</strong>                                             | 1 248 984                | 1 090 702                |
| <strong>Likvida medel vid årets slut</strong>                                               | 1 401 499                | 1 248 984                |
|                                                                                             | <strong>152 515</strong> | <strong>158 283</strong> |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

|                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| Avskrivningstid på byggnader:                | 120 år     |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 10 - 20 år |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år       |

#### 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 visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

|                                          | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>             |                          |                          |
| Årsavgifter bostäder                     | 543 456                  | 489 456                  |
| Årsavgift vatten                         | 24 246                   | 14 400                   |
| Övriga primära intäkter och ersättningar | -1                       | -1                       |
|                                          | <b>567 701</b>           | <b>503 855</b>           |

I Årsavgift ingår vatten som debiteras efter förbrukning.

|                                         |                 |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>            |                 |                 |
| Reparationer                            | -6 781          | -14 327         |
| El                                      | -8 127          | -7 687          |
| Vatten                                  | -21 631         | -17 367         |
| Renhållning                             | -16 962         | -12 144         |
| Obligatoriska besiktningar              | -12 524         | 0               |
| Förvaltningskostnader fastighetsskötsel | -9 882          | -14 221         |
| Försäkringar                            | -17 373         | -16 942         |
| Fastighetsskatt                         | -59 994         | -57 600         |
| Övriga driftskostnader                  | -8 328          | -1 798          |
|                                         | <b>-161 603</b> | <b>-142 085</b> |

Specifikation till periodiskt underhåll

|                                       |                |                |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> |                |                |
| Externt revisionsarvode               | -13 755        | -14 801        |
| Övriga förvaltningskostnader          | -35 424        | -26 680        |
| Föreningsverksamhet                   | 0              | -415           |
| Konsulter                             | -1 763         | 0              |
| Förbrukningsinventarier               | 0              | -3 950         |
| Stämma och styrelse                   | -2 245         | -1 471         |
|                                       | <b>-53 187</b> | <b>-47 317</b> |

|                            |                |                |
|----------------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 5 AVSKRIVNINGAR</b> |                |                |
| Byggnader                  | -91 660        | -91 660        |
|                            | <b>-91 660</b> | <b>-91 660</b> |



Not 6 BYGGNADER OCH MARK

|                                                        |                |                   |                  |                   |                   |
|--------------------------------------------------------|----------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                 |                |                   |                  |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                   |                | 10 800 000        |                  | 10 800 000        |                   |
| Ingående anskaffningsvärde mark                        |                | 5 790 000         |                  | 5 790 000         |                   |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>        |                | <b>16 590 000</b> |                  | <b>16 590 000</b> |                   |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                |                   |                  |                   |                   |
| Ingående avskrivningar byggnader                       |                | -1 084 040        |                  | -992 380          |                   |
| Årets avskrivningar byggnader                          |                | -91 660           |                  | -91 660           |                   |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                | <b>-1 175 700</b> |                  | <b>-1 084 040</b> |                   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                        |                | <b>15 414 300</b> |                  | <b>15 505 960</b> |                   |
| Redovisade värden byggnader                            |                | 9 624 300         |                  | 9 715 960         |                   |
| Redovisade värden mark                                 |                | 5 790 000         |                  | 5 790 000         |                   |
| <b>Fastighetsbeteckning:</b>                           |                |                   |                  |                   |                   |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                  | <b>Värdeår</b> | <b>Byggnad</b>    | <b>Mark</b>      | <b>Totalt</b>     | <b>Föreg år</b>   |
| Bostäder småhus                                        | 2010           | 7 974 000         | 3 822 000        | 11 796 000        | 11 796 000        |
|                                                        |                | <b>7 974 000</b>  | <b>3 822 000</b> | <b>11 796 000</b> | <b>11 796 000</b> |
| <b>Ställda säkerheter</b>                              |                |                   |                  | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
| Fastighetsinteckning                                   |                |                   |                  | 7 400 000         | 7 400 000         |
| varav i eget förvar                                    |                |                   |                  | 0                 | 0                 |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                        |                |                   |                  | <b>7 400 000</b>  | <b>7 400 000</b>  |

|                         | 2025-12-31       | 2024-12-31     |
|-------------------------|------------------|----------------|
| Not 7 ÖVRIGA FORDRINGAR |                  |                |
| Avräkning HSB           | 1 101 499        | 948 984        |
| Skattekonto             | 2 903            | 1 173          |
| Övriga fordringar       | 0                | 1 703          |
|                         | <u>1 104 402</u> | <u>951 860</u> |

|                                                     |               |               |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Not 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER  |               |               |
| Förutbetald försäkring                              | 16 362        | 0             |
| Upplupen intäkt el, värme, vatten                   | 4 446         | 0             |
| Upplupna ränteintäkter                              | 6 067         | 9 435         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 0             | 15 886        |
|                                                     | <u>26 875</u> | <u>25 321</u> |

|                                |           |            |                |                |
|--------------------------------|-----------|------------|----------------|----------------|
| Not 9 KORTFRISTIGA PLACERINGAR |           |            |                |                |
|                                | Räntesats | Konv.datum |                |                |
| Placering HSB 12 mån           | 2,80%     | 2026-04-16 | 300 000        | 300 000        |
|                                |           |            | <u>300 000</u> | <u>300 000</u> |

|                                    |           |            |                  |               |
|------------------------------------|-----------|------------|------------------|---------------|
| Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT |           |            |                  | Nästa års     |
| Låneinstitut                       | Räntesats | Konv.datum | Belopp           | amortering    |
| SEB                                | 1,06%     | 2027-11-28 | 1 557 700        | 40 000        |
| Stadshypotek AB                    | 3,22%     | 2028-12-01 | 2 274 975        | 25 000        |
| Stadshypotek AB                    | 3,01%     | 2027-12-01 | 2 250 000        | 25 000        |
|                                    |           |            | <u>6 082 675</u> | <u>90 000</u> |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

5 992 675

Nästa års amortering av långfristig skuld

90 000

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

90 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,59%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

360 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

5 632 675

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

|                                                     | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
| Not 11 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER |            |            |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning             | 3 156      | 606        |
| Upplupna räntekostnader                             | 12 013     | 2 930      |
| Upplupen revision                                   | 13 905     | 13 650     |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 42 740     | 46 788     |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2 114      | 0          |
|                                                     | 73 928     | 63 974     |

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-16  
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Björn Wåhlén

Margareta Ottosson

Pontus Hansson

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

Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor vald av föreningsstämman



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skansen 1, org.nr. 769621-1841

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skansen 1 för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skansen 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Carl Fagergren  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Skansen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575574418**

**Björn Wåhlén**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 12:37:43



**Margareta Ottosson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 16:44:00



**Pontus Hansson**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 19:02:00



**Carl Fagergren**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 12:32:24



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Skansen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575927973**

**Carl Fagergren**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 12:32:00



# Ordlista

## Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

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

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.