



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skålen 13

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1977-11-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-06-23 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SKÅLEN 13	1977	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1912 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1969.

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 2 684 kvm och 1 lokal om 172 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 856 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karl Olof Markus Uvell	Ordförande
George Richard Calvert-Smith	Suppleanter
Marianne Lockner	Sekreterare
Marina Elisabeth Ovesdotter Köhler	Suppleanter
Oscar Sandelin	Kassör
Björn Nilsson	Styrelseledamot, avgick under året
Victoria Larsson	Styrelseledamot, avgick under året

Valberedning

Stefan Peterson

Alexandra Westerlund

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer

Carina Toresson Revisorssuppleant Toresson Revision
Camilla Lindstaf Extern revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2035.
Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 1986** ● Omputsning av fasad
Elstambyte
Rörstambyte
- 2005** ● Nya balkonger - Gathus 3, gårdshus 14
- 2007** ● Nya balkonger - Gathus 2 st, gårdshus 2 st
- 2008** ● Takrenovering gårdshus
Fönsterrenovering
Nya balkonger - Gathus 6 st
- 2009** ● Byte av undercentral för fjärrvärme - Energieffektiviserande åtgärd
Stamspolning
- 2010** ● Installation av säkerhetsdörrar
- 2013** ● Byte samlingsrör, gatuhus - Enligt underhållsplanen
Ny takuppstigning gårdshus - Enligt underhållsplanen
Stamspolning
- 2015** ● Ommålning plåttak, gatuhus
Bättringsmålning trapphus och hissar
- 2016** ● Modernisering och renovering av hissar med maskineri - Pga nya regler för äldre hissar
Nya balkonger - Gathus 6 st mot gata
Reparation av putsskador gårdshus fasad
- 2017** ● Stamspolning köksstammar
- 2018** ● Renovering av fönster i söderläge
- 2019** ● Byte från sopsäckskaruse till 660 l kär
Byte belysning vindar
- 2022** ● Omläggning av marktegel - Gång mellan grind och port
- 2023** ● Stamspolning alla stammar
- 2024** ● Renovering av "norrvända" fönster
- 2025** ● Installation av ny tvättmaskin och nytt torkskåp i tvättstugan
Stamspolning gårdshuset

Planerade underhåll

- 2026** ● Målning och restaurering av trapphus i både gathus och gårdshus

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Brandsäkra AB
Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Hiss underhåll/jour	Hisskontakt
Internetleverantör	Tele2 AB
Kabel- och digital-TV-leverantör	Tele2 AB
Lägenhetsförteckning	SBC AB
Sophämtning grovsopor	PreZero AB
Teknisk förvaltning	Votiv Förvaltning AB
Trappstädning	Maries Puts och Städ
Tvättstuga underhåll	Electrolux Professional AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god med tanke på det ökade kostnadsläget, framförallt kraftigt höjda taxor för fjärrvärme. Under 2025 har ett lån ökat med ytterligare 200 000kr för att finansiera fönsterrenoveringen. Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 5% och 2025-07-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Nytt avtal med Brandsäkra AB gällande digitalt SBA-system för egenkontroll av brandskydd. Underhållsavtal gällande tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp har tecknats med Electrolux Professional AB.

Övriga uppgifter

Under 2025 genomfördes funktionskontroll av ventilationssystem (OVK).

Föreningen har 2025 genomfört en brandskyddsbesiktning. I samband med detta installerades nya brandsläckare i gemensamma utrymmen samt delades nya brandvarnare ut till varje lägenhet.

2025 installerades ny tvättmaskin och nytt torkskåp i tvättstugan.

Sedvanlig vår- och höststädning av gemensamma utrymmen ute och inne genomfördes av medlemmarna i månaderna april och november.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 63 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 956 098	1 797 564	1 742 364	1 708 843
Resultat efter fin. poster	-153 213	-1 266 712	-156 565	-66 294
Soliditet (%)	33	33	43	44
Yttre fond	673 939	1 456 673	1 261 890	1 036 982
Taxeringsvärde	127 232 000	129 254 000	129 254 000	129 254 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	562	506	494	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,0	76,5	76,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 726	2 696	2 435	2 451
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 562	2 534	2 289	2 304
Sparande / kvm totalyta, kr	30	5	51	72
Elkostnad / kvm totalyta, kr	23	23	24	30
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	172	186	155	139
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	42	43	30	24
Energikostnad / kvm totalyta, kr	237	251	209	193
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,84	3,35	2,76	-
Räntekänslighet (%)	4,85	5,26	4,88	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belänad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Under verksamhetsåret slutfördes en omfattande fönsterrenovering, där behoven visade sig mer omfattande än vad som på förhand kunnat bedömas. Detta tillsammans med ett allmänt höjt kostnadsläge resulterade i en förlust under verksamhetsåret. Under nästa verksamhetsår kommer avgifterna att ses över, för att ta höjd för kostnadsläget och säkerställa ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	1 518 893	-	-	1 518 893
Kapitaltillskott	2 658 255	-	-	2 658 255
Upplåtelseavgifter	869 257	-	-	869 257
Fond, yttre underhåll	1 456 673	-1 091 267	308 533	673 939
Balkongfond	316 656	-	-	316 656
Balanserat resultat	-1 592 785	-175 445	-308 533	-2 076 763
Årets resultat	-1 266 712	1 266 712	-153 213	-153 213
Eget kapital	3 960 237	0	-153 213	3 807 024

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 768 230
Årets resultat	-153 213
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-308 533
Totalt	-2 229 976

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till balkongfond	-17 632
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	71 663
Balanseras i ny räkning	-2 175 945

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 956 098	1 797 564
Övriga rörelseintäkter	3	1 757	0
Summa rörelseintäkter		1 957 855	1 797 564
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 601 585	-2 532 299
Övriga externa kostnader	9	-137 808	-121 123
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-166 464	-188 625
Summa rörelsekostnader		-1 905 857	-2 842 047
RÖRELSERESULTAT		51 998	-1 044 483
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 646	8 735
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-206 857	-230 964
Summa finansiella poster		-205 211	-222 229
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-153 213	-1 266 712
ÅRETS RESULTAT		-153 213	-1 266 712

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	10 851 431	11 013 755
Maskiner och inventarier	12	115 079	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 966 510	11 013 755
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 969 310	11 016 555
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		68 759	61 481
Övriga fordringar	14	481 922	726 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	78 879	88 549
Summa kortfristiga fordringar		629 560	876 522
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 009	5 002
Summa kassa och bank		5 009	5 002
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		634 570	881 524
SUMMA TILLGÅNGAR		11 603 880	11 898 079

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 388 150	2 388 150
Fond för yttre underhåll		673 939	1 456 673
Kapitaltillskott		2 658 255	2 658 255
Balkongfond		316 656	316 656
Summa bundet eget kapital		6 037 000	6 819 734
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 076 763	-1 592 785
Årets resultat		-153 213	-1 266 712
Summa ansamlad förlust		-2 229 976	-2 859 497
SUMMA EGET KAPITAL		3 807 024	3 960 237
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 710 000	0
Summa långfristiga skulder		2 710 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 606 068	7 236 068
Leverantörsskulder		133 093	407 233
Skatteskulder		8 387	7 643
Övriga kortfristiga skulder		1 060	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	338 248	286 898
Summa kortfristiga skulder		5 086 856	7 937 842
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 603 880	11 898 079

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	51 998	-1 044 483
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	166 464	188 625
	218 462	-855 858
Erhållen ränta	1 646	8 735
Erlagd ränta	-174 193	-271 497
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	45 915	-1 118 620
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 409	-137 843
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-253 650	409 331
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-213 144	-847 132
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-119 219	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-119 219	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	17 306
Upptagna lån	200 000	700 000
Amortering av lån	-120 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	80 000	717 306
ÅRETS KASSAFLÖDE	-252 363	-129 826
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	722 928	852 754
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	470 565	722 928

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skålen 13 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,8-6,28%
---------	-----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 490 633	1 358 156
Balkongavgift	17 632	0
Hysesintäkter lokaler	424 416	417 840
Hyror reklamplats/antennplats	1 000	1 000
Övernattnings-/gästlägenhet	0	6 650
Dröjsmålsränta	0	99
Pantsättningsavgift	9 408	4 011
Överlåtelseavgift	11 686	5 732
Administrativ avgift	1 323	686
Vidarefakturerade kostnader	0	3 390
Summa	1 956 098	1 797 564

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	1 757	0
Summa	1 757	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	63 012	60 824
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	37 568
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	6 638
Städning enligt avtal	70 572	67 455
Hissbesiktning	3 400	3 275
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	22 000	0
Brandskydd	50 574	7 225
Gårdkostnader	0	3 724
Gemensamma utrymmen	6 041	2 944
Snöröjning/sandning	23 788	59 126
Serviceavtal	35 822	0
Förbrukningsmaterial	1 032	1 517
Summa	276 241	250 296

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	3 946	0
Tvättstuga	4 981	7 421
Dörrar och lås/porttele	30 323	9 439
VVS	15 600	57 747
Ventilation	2 538	0
Elinstallationer	4 843	26 202
Hissar	53 158	20 338
Fasader	36 250	0
Skador/klotter/skadegörelse	11 015	2 193
Summa	162 654	123 340

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	0	81 241
Fönster	71 663	1 010 026
Summa	71 663	1 091 267

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	66 121	65 459
Uppvärmning	490 174	530 126
Vatten	121 103	122 263
Sophämtning/renhållning	59 106	94 028
Grovsopor	42 698	5 945
Summa	779 202	817 821

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	71 024	52 137
Kabel-TV	122 004	90 053
Bredband	14 413	6 165
Fastighetsskatt	104 384	101 220
Summa	311 825	249 575

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 427	2 583
Inkassokostnader	979	512
Revisionsarvoden extern revisor	19 125	19 125
Styrelseomkostnader	7 051	4 834
Föreningskostnader	488	1 519
Förvaltningsarvode enl avtal	59 649	57 247
Överlåtelsekostnad	18 621	12 036
Pantsättningskostnad	18 522	6 020
Korttidsinventarier	0	5 641
Administration	3 331	4 731
Konsultkostnader	5 616	6 875
Summa	137 808	121 123

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	206 857	230 964
Summa	206 857	230 964

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	16 169 651	16 169 651
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 169 651	16 169 651
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 155 896	-4 967 271
Årets avskrivning	-162 324	-188 625
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 318 220	-5 155 896
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 851 431	11 013 755
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 402 000</i>	<i>1 402 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 008 000	39 865 000
Taxeringsvärde mark	82 224 000	89 389 000
Summa	127 232 000	129 254 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	248 647	248 647
Årets inköp	119 219	0
Årets utrangering	-54 675	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	313 191	248 647
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-248 647	-248 647
Årets avskrivning	-4 140	0
Utrangerad avskrivning	54 675	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-198 112	-248 647
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	115 079	0

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	16 367	8 566
Transaktionskonto	228 075	155 346
Borgo räntekonto	237 480	562 580
Summa	481 922	726 492

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	30 135	26 260
Förutbet försäkr premier	17 883	17 375
Förutbet kabel-TV	30 861	30 501
Förutbet bredband	0	14 413
Summa	78 879	88 549

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea Hypotek AB	2027-10-20	2,69 %	2 830 000	2 750 000
Stadshypotek AB	2026-01-02	3,07 %	2 973 568	2 973 568
Nordea Hypotek AB	2026-06-18	2,42 %	1 512 500	1 512 500
Summa			7 316 068	7 236 068
Varav kortfristig del			4 606 068	7 236 068

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 716 068 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	11 509	9 041
Uppl kostn el	7 644	6 477
Uppl kostnad Värme	65 317	65 160
Uppl kostn räntor	38 583	5 919
Uppl kostn vatten	20 235	17 993
Uppl kostnad Sophämtning	9 851	11 321
Förutbet hyror/avgifter	185 109	170 987
Summa	338 248	286 898

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 275 000	14 275 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-22.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Stockholm

Karl Olof Markus Uvell
Ordförande

Marianne Lockner
Sekreterare

Oscar Sandelin
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Camilla Lindstaf
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2026 18:44

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 25.05.2026 10:15

DOCUMENT ID:

B1l4GrKbgMg

ENVELOPE ID:

BJNfrY-IGg-B1l4GrKbgMg

DOCUMENT NAME:

Brf Skålen 13, 716416-4746 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

20 pages

SHA-512:

037f850e13e529fd54aaa9186ee02c20cb748f88f4d6ec1
658ac34fe200e36076593648c07dc4a742aadd43472f20
b87c11f7b114958f8d3ba78aa5817863d6a

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIANNE LOCKNER marianne.lockner@gmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 10:44 25.05.2026 10:43	eID Low	Swedish BankID IP: 192.71.100.250
2. Karl Olof Markus Uvell markus.uvell@gmail.com	 Signed Authenticated	25.05.2026 10:56 25.05.2026 10:55	eID Low	Swedish BankID IP: 212.85.71.171
3. OSCAR SANDELIN oscar@sandelin.biz	 Signed Authenticated	25.05.2026 17:44 25.05.2026 17:43	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
4. CAMILLA MONIKA HELEN A LINDSTAF info@toressonrevision.se	 Signed Authenticated	25.05.2026 18:44 25.05.2026 18:43	eID Low	Swedish BankID IP: 37.250.246.13

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skålen 13, org.nr 716416-4746.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Skålen 13 för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Skålen 13 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Camilla Lindstaf



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2026 18:43

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 25.05.2026 10:15

DOCUMENT ID:

SyeVMBKZxMg

ENVELOPE ID:

rkEfSYblMe-SyeVMBKZxMg

DOCUMENT NAME:

RB BRF Ska?len 13 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

857cb95a84874da535f422103da56808c5f3169cfef080
449314d7f26fec8060684cd053753ce3120374469a2d84
2c18ff7d9d6a8685c629f1a97f400834dab

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAMILLA MONIKA HELEN A LINDSTAF	Signed	25.05.2026 18:43	eID	Swedish BankID
info@toressonrevision.se	Authenticated	25.05.2026 18:43	Low	IP: 37.250.246.13

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed