

Årsredovisning 2025

Brf Skalbagger 1

769607-6335



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Skalbagen 1

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Skalbagen 1 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2026-04-13. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Johannesson 2026-04-13

Ort och datum

[Signature]

Underskrift

Kjell Jansson

Namnförtydligande

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skalbaggen 1		Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Avgäldsperioden är 10 år, ny avgäldsperiod påbörjar 2026-10-01.

Upplåtelsen gäller till 2036-09-30. Ny upplåtelse påbörjar 2036-10-01, efterföljande uppsägningsperiod är 40 år.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1991.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i tre till fyra våningar med källare och suterrängvåning med totalt 28 bostadsrätter, en hyresrätt och en lokal. Den totala boarean är 1 690 kvm, varav 1611 kvm upplåten med bostadsrätt, och lokalarean är 43 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kjell Jansson	Ordförande
Annica Margareta Kristina Liljedahl	Styrelseledamot
Gabriel Kihlman	Styrelseledamot
Jea Portnoff	Styrelseledamot
Nike Elisabet Andersdotter Ingelmo	Styrelseledamot
Björn Ed	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, av två ledamöter i förening

Revisorer

Peter Lindqvist Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2001 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Uppgradering taksäkerhet
Installation av solpaneler
Installation av IMD
- 2024** ● Installation av batteri

Planerade underhåll

- 2032** ● Fasadrenovering
Fasadrenovering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Fastighetsunderhåll	Driftia Förvaltning AB
Lokalvård	Smartstäd AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftshöjning har inte skett under året. Översyn pågår för beslut under andra kvartalet 2026.

Förändringar i avtal

För den ekonomiska förvaltningen valdes Nabo Group AB med verkan från 1 januari 2025.

Övriga uppgifter

Underhållsmålning av fönster, stamspolning och byte av några avloppsledningar har skett under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 811 351	1 741 095	1 527 711	1 334 268
Resultat efter fin. poster	-81 792	-122 034	-429 105	-336 111
Soliditet (%)	62	62	61	64
Yttre fond	528 148	294 973	-	-
Taxeringsvärde	53 149 000	59 137 000	59 137 000	59 137 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 003	984	879	764
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,2	91,08	89,76	91,55
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 349	5 411	5 473	5 072
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 972	5 030	5 088	4 715
Sparande / kvm totalyta, kr	235	140	147	132
Elkostnad / kvm totalyta, kr	103	-	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	117	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	64	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	285	270	254	216
Energikostnad netto / kvm, kr	163	157	160	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,27	4,29	3,04	1,18
Räntekänslighet (%)	5,33	5,50	6,23	6,63

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 belånad 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 el (totalt 114 431 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Energikostnad netto - föreningens kostnader för el och uppvärmning inklusive avräknad/debiterad IMD dividerat med total yta av föreningens fastighet.

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

Beslut om avgiftshöjning kommer tas under andra kvartalet 2026 i samband med att underhållsplanen uppdateras med hänsyn till övergången till K3. Positivt kassaflöde från verksamheten är prioriterat.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	16 257 427	-	-	16 257 427
Upplåtelseavgifter	2 801 828	-	-	2 801 828
Fond, yttre underhåll	294 973	-	233 175	528 148
Balanserat resultat	-4 483 211	-122 034	-233 175	-4 838 420
Årets resultat	-122 034	122 034	-81 792	-81 792
Eget kapital	14 748 983	0	-81 792	14 667 192

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 838 420
Årets resultat	-81 792
Totalt	-4 920 211

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	260 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-146 026
Balanseras i ny räkning	-5 034 185
	-4 920 211

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	1 811 352	1 741 095
Övriga rörelseintäkter	3	2	57
Summa rörelseintäkter		1 811 353	1 741 151
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 122 921	-968 930
Övriga externa kostnader	9	-101 404	-127 238
Personalkostnader	10	-46 884	-43 143
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-343 824	-337 237
Summa rörelsekostnader		-1 615 033	-1 476 548
RÖRELSERESULTAT		196 320	264 603
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 843	7 327
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-283 955	-393 964
Summa finansiella poster		-278 112	-386 637
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-81 792	-122 034
ÅRETS RESULTAT		-81 792	-122 034

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	22 817 218	23 121 862
Maskiner och inventarier	13	43 596	82 776
Summa materiella anläggningstillgångar		22 860 814	23 204 638
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 860 814	23 204 638
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 011	358
Övriga fordringar	14	331 461	504 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	103 137	85 690
Summa kortfristiga fordringar		445 609	590 892
Kassa och bank			
Kassa och bank		488 612	139 604
Summa kassa och bank		488 612	139 604
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		934 221	730 496
SUMMA TILLGÅNGAR		23 795 035	23 935 134

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 059 255	19 059 255
Fond för yttre underhåll		528 148	294 973
Summa bundet eget kapital		19 587 403	19 354 228
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 838 420	-4 483 211
Årets resultat		-81 792	-122 034
Summa fritt eget kapital		-4 920 211	-4 605 245
SUMMA EGET KAPITAL		14 667 192	14 748 983
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	8 616 744	8 716 744
Leverantörsskulder		80 192	45 500
Skatteskulder		92 502	96 091
Övriga kortfristiga skulder		6 869	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	331 536	327 816
Summa kortfristiga skulder		9 127 843	9 186 151
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 795 035	23 935 134

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	196 320	264 603
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	0	-2 800
Årets avskrivningar	343 824	337 237
	540 144	599 040
Erhållen ränta	5 274	10 127
Erlagd ränta	-298 407	-410 133
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	247 011	199 034
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	179 905	22 765
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	56 144	-19 653
Kassaflöde från den löpande verksamheten	483 060	202 146
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-197 520
Avyttring av finansiella tillgångar	0	30 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-166 720
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	383 060	-64 574
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	380 976	445 550
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	764 036	380 976

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skalbagen 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	1,00 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

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	1 464 252	1 464 248
Hysesintäkter, bostäder	128 412	128 407
Kabel-TV/Bredband	38 628	38 628
El	118 927	83 029
Övriga intäkter	61 132	26 783
Summa	1 811 352	1 741 095

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	2	-2
Övriga intäkter	0	59
Summa	2	57

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	43 328	46 635
Städning	36 424	34 947
Besiktning och service	24 131	51 860
Trädgårdsarbete	4 087	681
Summa	107 970	134 122

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	6 418	80 558
Bostäder	8 349	5 470
Tvättstuga	5 350	0
Dörrar och lås/porttele	697	0
VA	45 735	0
Värme	9 329	0
Ventilation	5 677	0
El	9 377	0
Hissar	18 349	0
Summa	109 281	86 028

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	53 875	0
VA	37 500	0
Gård/markytor	54 651	0
Summa	146 026	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	179 053	168 127
Uppvärmning	202 890	202 354
Vatten	111 632	97 771
Sophämtning	41 116	53 054
Summa	534 691	521 306

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	34 163	31 906
Tomträttsavgälder	108 300	108 300
Bredband	38 628	38 628
Fastighetsskatt	51 486	48 640
Skattereduktion	-7 624	0
Summa	224 953	227 474

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	8 239	11 349
Övriga förvaltningskostnader	26 552	19 397
Revisionsarvoden	16 738	19 850
Ekonomisk förvaltning	49 876	76 642
Summa	101 404	127 238

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	36 720	36 000
Sociala avgifter	10 164	7 143
Summa	46 884	43 143

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Övriga räntekostnader	567	319
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	283 388	393 645
Summa	283 955	393 964

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	27 117 463	26 919 943
Årets inköp	0	197 520
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 117 463	27 117 463
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 995 601	-3 697 539
Årets avskrivning	-304 644	-298 062
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 300 245	-3 995 601
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	22 817 218	23 121 862
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 149 000	27 137 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	32 000 000
Summa	53 149 000	59 137 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	473 088	473 088
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	473 088	473 088
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-390 312	-351 137
Årets avskrivning	-39 180	-39 175
Utgående ackumulerad avskrivning	-429 492	-390 312
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	43 596	82 776

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	56 037	213 542
Skattefordringar	0	49 930
Avräkningskonto Fastum	0	121 896
Nabo Klientmedelskonto	275 378	119 476
Borgo	46	0
Summa	331 461	504 844

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 526	8 898
Fastighetsskötsel	0	5 897
Städning	6 105	0
Försäkringspremier	35 298	34 163
Tomträtt	27 075	27 075
Bredband	0	9 657
Förvaltning	13 563	0
Inkomsträntor	570	0
Summa	103 137	85 690

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-12	3,10 %	525 000	595 000
Stadshypotek	2026-02-13	3,10 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2026-01-02	3,10 %	5 740 494	5 755 494
Stadshypotek	2026-02-05	3,10 %	351 250	366 250
Summa			8 616 744	8 716 744
Varav kortfristig del			8 616 744	8 716 744

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 116 744 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 208	6 182
El	24 140	26 411
Uppvärmning	25 090	24 027
Utgiftsräntor	54 072	68 524
Vatten	18 450	20 886
Löner	36 720	36 000
Sociala avgifter	11 537	9 227
Förutbetalda avgifter/hyror	139 319	119 559
Beräknat revisionsarvode	17 000	17 000
Summa	331 536	327 816

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	23 000 000	23 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser har skett i början av 2026

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-02.

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

Stockholm

Kjell Jansson
Ordförande

Annica Margareta Kristina Liljedahl
Styrelseledamot

Gabriel Kihlman
Styrelseledamot

Jea Portnoff
Styrelseledamot

Nike Elisabet Andersdotter Ingelmo
Styrelseledamot

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

Peter Lindqvist
Revisor



Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.03.2026 19:07

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 02.03.2026 14:34

DOCUMENT ID:

rkHIkfz7KZe

ENVELOPE ID:

BkG81zz7KWg-rkHIkfz7KZe

Document history

DOCUMENT NAME:

Brf Skalborg 1, 769607-6335 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

18 pages

SHA-512:

a3dad7324fbdfd228605345253a41ef7c19a2cb2fa1472e
5811b9f44c970d9a458d4007a152e74741def66b356603
79206388fcee128a2a407eceb88b81e422a

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. JEA PORTNOFF jeaportnoff@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.03.2026 23:15 02.03.2026 23:14	eID Low	Swedish BankID IP: 118.210.37.153
2. KJELL JANSSON kjell_jansson@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.03.2026 09:30 03.03.2026 09:27	eID Low	Swedish BankID IP: 31.40.213.206
3. Nike Elisabet Andersdotter Ingelmo nike.ingelmo@gmail.com	 Signed Authenticated	09.03.2026 22:41 03.03.2026 17:11	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.63.161
4. Gabriel Kihlman gk@abc.se	 Signed Authenticated	10.03.2026 07:24 10.03.2026 07:23	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.38.67
5. Annica Margareta Kristina Liljedahl annicaliljedahl@yahoo.com	 Signed Authenticated	15.03.2026 13:16 03.03.2026 11:38	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.131.45
6. Hans Peter Lindkvist peter.lindqvist@borev.se	 Signed Authenticated	15.03.2026 19:07 15.03.2026 19:04	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.112.101

* 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 Skalbaggen 1, org.nr 769607-6335

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skalbaggen 1 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skallbaggen 1 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Anmärkning

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag informera om att styrelsen i sin förvaltning har brustit avseende betalningen av föreningens fastighetsförsäkring. Styrelsen har verkställt betalningen av fastighetsförsäkringen för sent. Försäkringspremien avseende år 2025 blev inbetald 2025-01-09, förfallodagen var 2025-12-31.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Peter Lindqvist
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.03.2026 19:11

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 15.03.2026 19:09

DOCUMENT ID:

rJsCruNqZg

ENVELOPE ID:

HkKCrOVqbg-rJsCruNqZg

DOCUMENT NAME:

Brf Skalbagger 1 -RB -2025.pdf

2 pages

SHA-512:

da4d62d1c297082dd39c99657a4b079d84ac76fb9dc4f3

2296ce29b54ac23d48ac88869405f0ca928adb97c9d740

17f648e6a8f58ca0d92395461c59ca90d6b8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Peter Lindkvist	Signed	15.03.2026 19:11	eID	Swedish BankID
peter.lindqvist@borev.se	Authenticated	15.03.2026 19:11	Low	IP: 81.230.112.101

* 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