

Årsredovisning
för
BRF SKEPPSBRON
788000-0448

Räkenskapsåret
2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för BRF SKEPPSBRON får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens avgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Föreningen följer en långsiktig underhållsplan som uppdateras årligen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-10-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-20 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har sitt säte i HÄRNÖSAND.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Vald till
Britt Mari Bergstöm	Ordförande	2026
Lars Sjödin	Ledamot	2026
Hans Lundström	Ledamot	2027
Leif Engman	Ledamot	2026
Åsa Norberg	Ledamot	2027
Bengt Arne Nordlund	Suppleant	2026
Karin Engman	Suppleant	2026
Carina Bäckström	Suppleant	2026



Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har haft 6 protokollförda möten.

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

Ordinarie revisorer

Namn	Byrå	Vald till
Andreas Lundin	Lucon Revision	2026

Fastighetsfakta

Föreningen äger fastigheten Matrosen 26. På fastigheten finns 1 flerbostadshus.
Byggnaden uppfördes 1959.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 755 kvm, varav 1 971 kvm utgör boyta och 784 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

Antal	Typ
8	1 rok
1	2 rok
8	3 rok
1	4 rok
4	5 rok
4	>5 rok

Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet

Förvaltning

Föreningens förvaltaravtal och övriga avtal.

Avtal

Teknisk förvaltning
Ekonomisk förvaltning
Lägenhetsförteckning
Trygga tak
Lokalvård

Leverantör

Fastighetscompetens
Ekoni Redovisning
Ekoni Redovisning
Härnösands Plåtslageri
MIK All Service

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras

Utfört underhåll	År	Kommentar
Bakgården del 3	2021	Renovering och upprustning
Bakgården del 2	2020	Renovering och upprustning
Inpasseringssystem	2019	Nytt porttelefonsystem
Bakgården del 1	2019	Renovering och upprustning
Inre garage	2019	Elarbeten
Renovering av trapphus och korridorer	2018	Målning av trapphus och korridorer samt slipning av marmorgolv och trappor
Radonmätning	2018-2019	Samtliga mätta lägenheter under 100 Bq/m3
Spolning av avloppsstammar	2017	Hetvattenspolning av samtliga avloppsstammar
SBA Brandskyddsarbete	2017-2018	Rökgastätning, brandsläckare i trapphus och källarplan
Takfönster	2017	Byte av 2 takfönster samt igenbyggnad av 1
Renovering av tvättstuga	2016	Målning av tak, väggar och dörrar
Garageport, inre garage	2015	Ny port och motor
Yttre bakgård och trappa	2015	Reparationer på grund samt renovering av yttre trapp
Fasaden	2014-2015	Pusning och målning av fasaden
Renovering och målning av tak	2012	
Värmeanläggning	2009	Ny värmepåväxlare
Fönsterbyte	2007	
Rörstambyte	2005	Renovering av samtliga badrum
Värmeanläggning	2005	
Fasadrenovering	2005	
Nytt soprum	2024	Utfört enligt nya bestämmelser
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av tak	2025-2026	

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid årets början: 38

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid årets slut: 38

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2026-01-01 med 3%.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 689	1 642	1 598	1 549
Resultat efter finansiella poster	183	114	57	276
Balansomslutning	6 121	5 720	6 121	6 636
Kassalikviditet (%)	103,7	12,3	27,2	43,7
Soliditet (%)	24,1	22,6	19,3	16,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	603	588	573	554
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 455	1 521	1 699	1 942
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 536	1 606	1 794	2 051
Sparande per kvm (kr/kvm)	153	130	109	189
Räntekänslighet (%)	2,5	2,7	3,1	3,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	190	181	191	159
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,1	92,6	93,0	92,5

Jämförelsetalen har delvis räknats om för tidigare år, då nya nyckeltal och räknesätt har tillkommit för 2023.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	279 000	260 973	641 567	113 806	1 295 346
Disposition av föregående års resultat:			113 806	-113 806	0
Förändring under året		51 724	-51 724		0
Årets resultat				182 502	182 502
Belopp vid årets utgång	279 000	312 697	703 649	182 502	1 477 848

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	755 373
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-51 724
årets vinst	182 502
	886 151
disponeras så att	
i ny räkning överföres	886 151
	886 151

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

a

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	3	1 689 063	1 642 188
Övriga intäkter	3	255	13 985
		1 689 318	1 656 173
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-172 156	-178 011
Driftskostnader	5	-829 059	-840 019
Övriga kostnader	5	-98 165	-101 479
Personalkostnader	6	-75 726	-75 726
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-239 334	-244 546
		-1 414 441	-1 439 782
Rörelseresultat		274 877	216 392
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 119	8 188
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-93 494	-110 774
		-92 375	-102 586
Resultat efter finansiella poster		182 502	113 806
Resultat före skatt		182 502	113 806
Årets resultat		182 502	113 806



Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	4 936 717	5 176 051
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	338 641	0
		5 275 358	5 176 051

Summa anläggningstillgångar

5 275 358

5 176 051

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		5 263	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	25 366	25 754
		30 629	25 754

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

815 433

517 884

846 062

543 638

SUMMA TILLGÅNGAR

6 121 420

5 719 689

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

279 000

279 000

Yttre fond

13

312 697

260 973

591 697

539 973

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

703 649

641 567

Årets resultat

182 502

113 806

886 151

755 373

Summa eget kapital

1 477 848

1 295 346

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

3 827 794

0

Summa långfristiga skulder

3 827 794

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

180 804

4 189 402

Leverantörsskulder

378 732

16 812

Aktuella skatteskulder

4 442

3 923

Övriga skulder

2 291

10 438

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

249 509

203 768

Summa kortfristiga skulder

815 778

4 424 343

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 121 420

5 719 689

u

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	182 502	113 806
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	239 334	244 546
Betald skatt	519	-4 628

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

422 355 353 724

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-4 875	-1 783
Förändring av leverantörsskulder	361 920	-15 975
Förändring av kortfristiga skulder	37 594	-3 877
Kassaflöde från den löpande verksamheten	816 994	332 089

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-338 641	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-338 641	0

Finansieringsverksamheten

Förändring av lån	-180 804	-490 804
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-180 804	-490 804

Årets kassaflöde

297 549 -158 715

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	517 884	676 599
Likvida medel vid årets slut	815 433	517 884

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan eller 0,3% av taxeringsvärdet.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme. grund och innerväggar	100 år
Fasad	40 år
Sanitet	40 år
Fönster	50 år
Ventilation	30 år
Värme	10 år
Tak	20 år
Bakgård	20 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

a

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äktat bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet

kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 876 600	6 876 600
	6 876 600	6 876 600

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 165 566	1 139 537
Årsavgifter lokaler	406 647	394 802
Hyror lokaler	34 350	26 100
Hyror garage	60 000	60 000
Tv/internet	22 500	21 749
	1 689 063	1 642 188
Övriga rörelseintäkter		
Överlåtelseavgift	0	1 312
Uthyrningslägenhet/rum	0	12 600
Övriga intäkter	255	73
	255	13 985

Not 4 Reparationer- och underhåll

	2025	2024
Reparation & underhåll	169 272	175 245
Reparation och underhåll tvättstuga	2 884	2 766
	172 156	178 011

Handwritten mark

Not 5 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	45 260	45 391
Hiss	25 871	48 612
Snöröjning/sandning	1 460	41 074
Utemiljö	9 804	5 467
Städ	25 939	30 865
Brandskydd/sotning	8 032	0
	116 366	171 409
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	50 386	49 367
Fjärrvärme	360 495	343 330
Vatten	113 192	105 161
Renhållning	52 076	44 928
	576 149	542 786
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkringar	45 857	41 818
Kabel TV & internet	22 863	21 148
	68 720	62 966
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		
Fastighetsskatt	67 824	62 858
	67 824	62 858
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Ersättningar till revisor	16 576	17 507
Ekonomisk förvaltning	47 843	49 919
Övriga externa kostnader	33 746	34 054
	98 165	101 480

Not 6 Styrelsearvoden

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelse	18 000	18 000
Löner	47 994	47 994
Övriga kostnadsersättningar	3 000	3 000
	68 994	68 994
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	6 732	6 732
	6 732	6 732
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	75 726	75 726

a

Not 7 Avskrivningar

	2025	2024
Avskrivningar på byggnader	200 778	205 990
Avskrivningar på markanläggningar	38 556	38 556
	239 334	244 546

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter bank	986	8 104
Övriga ränteintäkter	133	84
	1 119	8 188

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader för fastighetslån	93 396	110 728
Dröjsmålsräntor	98	46
	93 494	110 774

Not 10 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 602 801	10 602 801
Mark	215 000	215 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 817 801	10 817 801
Ingående avskrivningar	-5 641 750	-5 397 204
Årets avskrivningar	-239 334	-244 546
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 881 084	-5 641 750
Utgående redovisat värde	4 936 717	5 176 051
Taxeringsvärden bostäder	15 896 000	12 066 000
Taxeringsvärden lokaler	2 300 000	3 849 000
	18 196 000	15 915 000

a

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Byte av tak

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	338 641	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	338 641	0
 Utgående redovisat värde	 338 641	 0

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kabel-tv avgifter	5 522	5 748
Förutbetalda försäkringspremier	4 650	5 170
Länsförsäkringar	15 194	14 836
	25 366	25 754

Not 13 Yttre fond

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	260 973	213 228
Reservering enligt stadgar	51 724	47 745
Belopp vid årets utgång	312 697	260 973

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek 169156	2,9	2027-09-30	1 300 778	1 345 250
Stadshypotek 169155	2,9	2027-09-30	433 488	477 580
Stadshypotek 169445	3,25	2030-10-30	1 716 616	1 789 948
Stadshypotek 169652	3,12	2028-12-01	557 716	576 624
			4 008 598	4 189 402
Kortfristig del av långfristig skuld			180 804	4 189 402

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 104 578 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning att redovisa skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

a

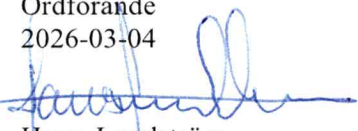
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

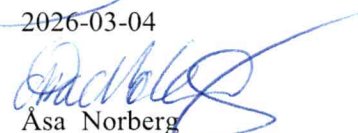
	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	13 843	8 665
Förutbetalda årsavgifter	139 112	99 137
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	96 554	95 966
	249 509	203 768

Årsredovisningen beslutades den 4 mars 2026

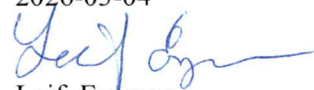
Härnösand


Britt Mari Bergstöm
Ordförande
2026-03-04


Hans Lundström
2026-03-04


Åsa Norberg
2026-03-04


Lars Sjödin
2026-03-04


Leif Engman
2026-03-04

Min revisionsberättelse har lämnats


Andreas Lundin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skeppsbron

Org.nr 788000-0448

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skeppsbron 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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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, förfälskning, 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 Brf Skeppsbron för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Härnösand 2026-03-04



Andreas Lundin
Auktoriserad revisor