

Årsredovisning 2025

Brf Sköntorpshöjden

769619-3403



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sköntorpshöjden

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 2008-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2015-05-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sköntorpsvägen 5	2011	Stockholm
Sköntorpsvägen 7	2011	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavgäld sträcker sig till och med 2028-12-31.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam via Söderberg & Partners

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2011.

Föreningen har 65 bostadsrätter om totalt 4 827 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 473 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hanna Gunnarson Edarp	Ledamot
Anette Sundström	Suppleant
Karl Pettersson	Suppleant
Karl Rikard Funk	Suppleant
Maria Wahlström	Suppleant
Hans Mikael Stiernhoff	Ledamot
Fredrik Grähs	Ordförande
Frida Gustafsson	Ledamot
Henric Nilsson	Ledamot

Thomas Cohn
Erik Lardenäs

Firman tecknas av styrelsen.

Joakim Mattsson	Revisor	Kungsbron Borevision
Karl Ekman	Revisorssuppleant	Kungsbron Borevision

En extra föreningsstämma hölls den 2026-02-19 för beslut om nya stadgar samt val av nya ledamöter.

Utförda historiska underhåll

2025 ● Renovering av uthyrningslägenheten

2026 ● Utökad utomhusbelysning

Avfallstömning	PreZero
Bredband och tv	Telia
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Vattenfall
Parkeringsförvaltning	Parkit
Teknisk förvaltning	ADB Fastighetsservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året omförhandlades fastighetslånen hos SBAB. Två av tre lån är bundna.

Förändringar i avtal

Under året omförhandlades avtalet avseende bredband, telefoni och tv med Telia. Avtalet avseende garage- och parkeringsförvaltning omförhandlades också.

Övriga uppgifter

Under året genomfördes stamspolning av fastigheterna. Därutöver genomfördes radonmätning, vilken avslutades 2026. Kameror för övervakning i garage och allmänna utrymmen monterades upp under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 90 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 92 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 284 670	5 310 386	4 985 567	5 094 729
Resultat efter fin. poster	-949 471	-1 074 129	-1 229 660	-6 140
Soliditet (%)	78	78	78	78
Yttre fond	4 715 896	4 715 896	4 213 784	3 711 672
Taxeringsvärde	228 600 000	243 600 000	243 600 000	243 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	896	872	801	801
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,3	79,3	76,4	75,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 579	8 609	8 639	8 669
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 541	5 560	5 579	5 599
Sparande / kvm totalyta, kr	128	90	70	232
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	26	25	24
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	67	69	63	49
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	15	17	14	13
Energikostnad / kvm totalyta, kr	109	113	103	86
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,84	3,53	3,04	1,28
Räntekänslighet (%)	9,58	9,87	10,79	10,82

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 vatten (totalt 141 333 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt och uppgår till 787 tkr. Föreningens sparande för framtida underhåll uppgår till 128 kr per m². Styrelsen har omförhandlat sina avtal samt fastighetslånen som två av tre lån har bundits under året, vilket skapar bättre förutsättningar framåt. Styrelsen bedömer därmed att föreningen har möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	53 208 000	-	-	53 208 000
Upplåtelseavgifter	99 977 000	-	-	99 977 000
Fond, yttre underhåll	4 715 896	-	502 112	5 218 008
Balanserat resultat	-9 287 277	-1 074 133	-502 112	-10 863 522
Årets resultat	-1 074 133	1 074 133	-961 291	-961 291
Eget kapital	147 539 486	0	-961 291	146 578 195

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 863 522
Årets resultat	-961 291
Totalt	-11 824 813

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	502 112
Att från yttre fond i anspråk ta	-105 755
Balanseras i ny räkning	-12 221 170
	-11 824 813

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	5 500 072	5 310 386
Övriga rörelseintäkter	3	30 035	1 050
Summa rörelseintäkter		5 530 107	5 311 436
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 077 798	-2 864 495
Övriga externa kostnader	9	-302 255	-218 249
Personalkostnader	10	-115 920	-104 614
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 798 824	-1 744 640
Summa rörelsekostnader		-5 294 797	-4 931 999
RÖRELSERESULTAT		235 310	379 438
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 737	20 917
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 205 337	-1 474 488
Summa finansiella poster		-1 196 600	-1 453 571
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-961 290	-1 074 133
ÅRETS RESULTAT		-961 290	-1 074 133

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	184 439 333	186 238 157
Summa materiella anläggningstillgångar		184 439 333	186 238 157
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		184 439 333	186 238 157
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		112 502	11 500
Övriga fordringar	14	4 306 017	3 572 327
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	302 981	336 830
Summa kortfristiga fordringar		4 721 501	3 920 657
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 721 501	3 920 657
SUMMA TILLGÅNGAR		189 160 833	190 158 813

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		153 185 000	153 185 000
Fond för yttre underhåll		5 218 008	4 715 896
Summa bundet eget kapital		158 403 008	157 900 896
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 863 522	-9 287 277
Årets resultat		-961 291	-1 074 133
Summa fritt eget kapital		-11 824 813	-10 361 410
SUMMA EGET KAPITAL		146 578 195	147 539 486
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	26 452 504	0
Summa långfristiga skulder		26 452 504	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	14 959 546	41 556 046
Leverantörsskulder		-50 145	-40 952
Skatteskulder		490 010	481 235
Övriga kortfristiga skulder		190 091	76 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	540 632	546 814
Summa kortfristiga skulder		16 130 134	42 619 328
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		189 160 833	190 158 813

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	235 310	379 438
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 798 824	1 744 640
	2 034 134	2 124 078
Erhållen ränta	8 737	20 917
Erlagd ränta	-1 225 398	-1 477 075
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	817 473	667 920
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-157 378	1 346
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	127 367	-350 872
Kassaflöde från den löpande verksamheten	787 462	318 395
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-149 354
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-149 354
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-143 996	-143 996
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-143 996	-143 996
ÅRETS KASSAFLÖDE	643 466	25 045
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 571 657	3 546 612
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 215 122	3 571 657

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sköntorpshöjden 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, 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	0,85 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	4 181 576	4 144 293
Övriga intäkter	1 177 163	1 098 885
Vatten	141 333	67 208
Summa	5 500 072	5 310 386

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	5	-4
Erhållna bidrag	17 550	5 850
Övriga intäkter	12 480	-4 796
Summa	30 035	1 050

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	144 105	185 572
Städning	503	24 078
Besiktning och service	118 628	115 150
Trädgårdsarbete	24 679	33 068
Snöskottning	21 199	39 925
Övrigt	5 333	4 560
Summa	314 447	402 353

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	20 459	62 191
Underhåll	0	15 682
Bostäder	36 563	0
Trapphus/port/entr	0	4 717
Soprum/miljöanläggning	26 625	13 275
Dörrar och lås/porttele	87 288	43 837
VA	32 840	0
Ventilation	16 380	118 099
El	52 762	11 958
Hissar	31 475	7 846
Fönster	15 150	0
Garage och p-platser	28 541	11 671
Försäkringsärende/vattenskada	16 156	36 407
Temp. rep und eller projekt	0	-69 695
Summa	364 239	255 988

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder	19 955	0
Bostäder VVS	7 425	0
VA	78 375	0
Summa	105 755	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	216 998	195 620
Uppvärmning	575 899	517 540
Vatten	139 685	128 689
Sophämtning	97 846	78 429
Summa	1 030 427	920 278

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	90 319	102 419
Tomträttsavgälder	770 200	770 200
Bredband	154 352	171 308
Fastighetsskatt	248 060	241 950
Summa	1 262 931	1 285 877

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	19 905	41 976
Övriga förvaltningskostnader	126 256	62 844
Juridiska kostnader	38 585	0
Revisionsarvoden	32 125	29 125
Ekonomisk förvaltning	85 384	84 304
Summa	302 255	218 249

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 208	83 563
Sociala avgifter	27 712	21 051
Summa	115 920	104 614

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 195 825	1 467 706
Övriga räntekostnader	9 512	6 782
Summa	1 205 337	1 474 488

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	205 752 999	205 261 875
Årets inköp	0	491 124
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	205 752 999	205 752 999
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-19 514 843	-17 770 203
Årets avskrivning	-1 798 824	-1 744 640
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 313 667	-19 514 843
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	184 439 333	186 238 157
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	142 600 000	144 400 000
Taxeringsvärde mark	86 000 000	99 200 000
Summa	228 600 000	243 600 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	341 770
Årets investeringar	0	149 644
Omfört till Byggnad	0	-491 414
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	90 895	670
Nabo Klientmedelskonto	3 156 710	2 480 963
Borgo	1 058 413	1 090 694
Summa	4 306 017	3 572 327

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 582	41 821
Fastighetsskötsel	11 526	22 167
Försäkringspremier	30 593	29 135
Tomträtt	192 550	192 550
Bredband	25 463	28 567
Förvaltning	25 267	22 590
Summa	302 981	336 830

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2026-02-12	2,82 %	14 827 450	14 839 350
SBAB	2027-06-15	2,86 %	16 525 787	16 591 835
SBAB	2027-06-15	2,85 %	10 058 813	10 124 861
Summa			41 412 050	41 556 046
Varav kortfristig del			14 959 546	41 556 046

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 692 070 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	6 509	5 747
El	22 008	20 537
Uppvärmning	76 145	67 872
Utgiftsräntor	0	20 061
Vatten	25 878	22 505
Förutbetalda avgifter/hyror	410 092	410 092
Summa	540 632	546 814

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	80 000 000	80 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En besiktning kommer att genomföras av fastigheterna som kommer ge e uppdaterad underhållsplan.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

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

Stockholm

Fredrik Grähs
Ordförande

Frida Gustafsson
Ledamot

Hanna Gunnarson Edarp
Ledamot

Hans Mikael Stiernhoff
Ledamot

Henric Nilsson
Ledamot

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

Kungsbron Borevision
Joakim Mattsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 07:40

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.04.2026 07:57

DOCUMENT ID:

r1bSLKdT-x

ENVELOPE ID:

BkWS8t_TWx-r1bSLKdT-x

DOCUMENT NAME:

Brf Sköntorpshöjden, 769619-3403 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

986ef6685331c4b7ffde94da29d640ee23ad7b5b310aa3540d531e8fc0cfc62c12d794678a4347e999748c02371a86556f7fd0a0f930143805a3a66899b27a68

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. Hanna Regina Gunnarson Edarp hanna.edarp@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 08:02 24.04.2026 08:02	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.103.145
2. OSCAR FREDRIK GRÄHS fredrik.grahs@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 14:30 24.04.2026 14:29	eID Low	Swedish BankID IP: 193.234.233.201
3. Mikael Stiernhoff mikael@skontorpshojden.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 16:30 24.04.2026 16:30	eID Low	Swedish BankID IP: 82.196.111.169
4. KARL HENRIC AXEL NILS SON henricn@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 06:26 29.04.2026 06:26	eID Low	Swedish BankID IP: 78.68.254.18
5. FRIDA GUSTAFSSON fridagustafsson812105@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 10:01 07.05.2026 10:00	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.136.72
6. Joakim Mattsson joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 07:40 07.05.2026 15:57	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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 Sköntorpshöjden

Org.nr 769619-3403

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sköntorpshöjden för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Sköntorpshöjdens 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sköntorpshöjden för år 2025 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 provar 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Mattsson

Kungsbron Borevision AB

Av föreningen vald revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 07:40

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.04.2026 07:57

DOCUMENT ID:

HkbHIYdabg

ENVELOPE ID:

HJZSLFOa-g-HkbHIYdabg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Sköntorpshöjden 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

a4f662abb3a9187290c21789a17087dd23581f57cd4952ad2a4532d1a8e9475a98871e362b6f2c0242ff03742fd7ab3b92bff7660f4f258d3ef9f03939da18dd

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Mattsson	Signed	13.05.2026 07:40	eID	Swedish BankID
joakim.mattsson@kungsbronborevision.se	Authenticated	13.05.2026 07:37	Low	IP: 46.39.119.87

* 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