



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skultuna

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
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-30 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
Rabatten 8	1937	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1937.

Värdeåret är 1937.

Föreningen har 54 bostadsrättslägenheter om 2 386 kvm och 2 bostadsrättslokaler om 102 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2 537 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ada Hultberg	Ordförande
Axel Borell	Styrelseledamot
Ellen Delblanc	Styrelseledamot
Magdalena Granath	Styrelseledamot
Marcus Norresjö	Styrelseledamot
Eva Lundvall	Suppleant
Fredrik Holm	Suppleant

Valberedning

Theodor Hagman-Rogowski

Firmateckning

Firman teckas utav styrelsen

Revisorer

Christian Rosén Auktoriserad revisor Baker Tilly

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2026.
Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

2022 ● Dränering, separation av dag- och spillvatten, montering råttstopp, backventil samt plattläggning, renoverade ljusschakt, - Är utfört enligt planering, färdigställt i November 2022
Installation utav LED-belysning i fastighetens gemensamma utrymmen - Lyckad installation.
Energibesparande.
Monterat råttskydd i miljöhuset. - Instalation på grund av ökat antal råttor.

2024 ● Rörspolning av stammarna

Planerade underhåll

2026 ● Uppdatera underhållsplanen

Avtal med leverantörer

Ekonomi Sbc

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen kommer ansvara för ogräsbekämpning i rabatterna och införa en alldeles egen vår dag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året som har gått har vi förnyat ett stort lån. Våra räntekostnader gick då tyvärr upp då vi inte kunde möjliggöra det tidigare låga räntan. tyvärr. Men vi har ständig inblick i ekonomin och följer vår budget även detta år.

Förändringar i avtal

Våra avtal löper på, städ utav All Time och Ekonomi med hjälp av SBC. Trädgården sköter SBC.

Övriga uppgifter

Styrelsen tog beslut om att inte gå vidare med ventilations renovering baserat på den information vi fått-
inväntar också OVK som ger en rapport.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 72 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 474 607	2 289 891	2 285 642	2 001 543
Resultat efter fin. poster	593 021	449 203	341 395	-2 823 593
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	920 760	669 350	360 000	857 416
Taxeringsvärde	35 777 000	30 540 000	30 540 000	30 540 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	954	898	893	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,9	93,1	96,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 324	4 366	4 407	4 442
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 241	4 366	4 407	4 442
Sparande / kvm totalyta, kr	280	244	181	-1 087
Elkostnad / kvm totalyta, kr	26	28	24	40
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	174	190	173	150
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	73	67	61	51
Energikostnad / kvm totalyta, kr	274	285	258	241
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,96	1,97	2,22	-
Räntekänslighet (%)	4,53	4,86	4,93	-

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 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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	44 225	-	-	44 225
Fond, yttre underhåll	669 350	-	309 350	920 760
Uppskrivningsfond	5 400 000	-57 950	-	5 400 000
Balanserat resultat	-7 851 399	507 143	-309 350	-7 653 606
Årets resultat	449 203	-449 203	593 021	593 021
Eget kapital	-1 288 621	0	593 021	-695 600

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 344 256
Årets resultat	593 021
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-309 350
Totalt	-7 060 585

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	11 238
Balanseras i ny räkning	-7 049 347

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	2 474 607	2 289 891
Övriga rörelseintäkter	3	3 974	109 041
Summa rörelseintäkter		2 478 581	2 398 932
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 277 049	-1 290 398
Övriga externa kostnader	9	-149 642	-254 686
Personalkostnader	10	-150 395	-110 633
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-105 707	-100 688
Summa rörelsekostnader		-1 682 793	-1 756 404
RÖRELSERESULTAT		795 788	642 527
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 301	21 453
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-212 068	-214 778
Summa finansiella poster		-202 767	-193 324
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		593 021	449 203
ÅRETS RESULTAT		593 021	449 203

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	7 726 412	7 812 680
Markanläggningar	13	376 644	383 292
Maskiner och inventarier	14	61 771	15 812
Summa materiella anläggningstillgångar		8 164 827	8 211 784
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 164 827	8 211 784
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		52 044	46 926
Övriga fordringar	15	2 441 622	1 815 207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	74 096	72 267
Summa kortfristiga fordringar		2 567 762	1 934 400
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 567 762	1 934 400
SUMMA TILLGÅNGAR		10 732 589	10 146 184

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 225	44 225
Uppskrivningsfond		5 400 000	5 400 000
Fond för yttre underhåll		920 760	669 350
Summa bundet eget kapital		6 364 985	6 113 575
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 653 606	-7 851 399
Årets resultat		593 021	449 203
Summa fritt eget kapital		-7 060 585	-7 402 196
SUMMA EGET KAPITAL		-695 600	-1 288 621
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 340 000	5 858 414
Summa långfristiga skulder		6 340 000	5 858 414
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 418 414	5 002 972
Leverantörsskulder		125 236	69 657
Skatteskulder		12 651	10 392
Övriga kortfristiga skulder		3 237	19 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	528 651	473 447
Summa kortfristiga skulder		5 088 189	5 576 391
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 732 589	10 146 184

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	795 788	642 527
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	105 707	100 688
	901 495	743 215
Erhållen ränta	9 301	21 453
Erlagd ränta	-220 671	-215 213
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	690 125	549 456
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 880	-34 862
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	104 959	38 133
Kassaflöde från den löpande verksamheten	779 204	552 727
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-58 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-58 750	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	30 617	0
Amortering av lån	-133 589	-102 972
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-102 972	-102 972
ÅRETS KASSAFLÖDE	617 482	449 755
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 738 140	1 288 385
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 355 622	1 738 140

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skultuna 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.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,50 %
Markanläggningar	1,50 %
Maskiner	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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 154 084	2 013 264
Årsavgifter lokaler	151 068	141 180
Hysesintäkter p-plats	4 900	0
Hysesintäkter förråd	29 300	24 576
Bredband	68 040	68 040
Nycklar/lås vidarefakturerings	493	900
Påminnelseavgift	1 860	1 380
Dröjsmålsränta	0	50
Pantsättningsavgift	7 894	2 865
Överlåtelseavgift	14 406	11 177
Administrativ avgift	3 062	1 127
Andrahandsuthyrning	32 758	25 334
Vidarefakturerade kostnader	6 742	0
Öres- och kronutjämning	-0	-2
Summa	2 474 607	2 289 891

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	5 484
Försäkringsersättning	0	103 557
Återbäring försäkringsbolag	3 974	0
Summa	3 974	109 041

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	138 576	92 722
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	3 220
Fastighetsskötsel gård enl avtal	14 350	14 963
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	1 669
Larm och bevakning	0	15 750
Städning enligt avtal	0	92 774
Brandskydd	3 022	2 385
Gårdkostnader	41 412	1 307
Snöröjning/sandning	0	25 196
Serviceavtal	5 852	7 347
Förbrukningsmaterial	1 125	2 291
Summa	204 337	259 624

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	12 517	2 149
Dörrar och lås/porttele	4 585	2 958
VVS	15 894	16 680
Elinstallationer	1 388	1 269
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 500	0
Fasader	0	1 018
Vattenskada	0	6 924
Summa	37 884	30 998

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tvättstuga	0	24 160
VVS	0	33 780
Elinstallationer	11 238	0
Summa	11 238	57 940

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	66 483	68 462
Uppvärmning	442 548	473 794
Vatten	185 128	167 443
Sophämtning/renhållning	62 929	51 629
Grovsopor	13 184	9 523
Summa	770 272	770 851

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	41 000	0
Kabel-TV	44 898	33 394
Bredband	66 554	49 209
Fastighetsskatt	100 866	91 420
Korr. fastighetsskatt	0	-3 038
Summa	253 318	170 984

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 951	5 163
Tele- och datakommunikation	646	1 154
Juridiska åtgärder	10 938	102 588
Inkassokostnader	11 169	8 586
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	2 355	1 996
Revisionsarvoden extern revisor	22 500	22 500
Styrelseomkostnader	2 923	1 348
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	69 215	76 258
Överlåtelsekostnad	10 290	14 041
Pantsättningskostnad	10 290	5 161
Administration	5 633	2 912
Konsultkostnader	0	12 491
Vidarefakturerade kostnader	244	0
Summa	149 642	254 686

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	114 600	85 632
Arbetsgivaravgifter	35 795	25 001
Summa	150 395	110 633

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	212 068	214 728
Dröjsmålsränta	0	50
Summa	212 068	214 778

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 151 596	11 151 596
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 151 596	11 151 596
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 338 916	-3 252 772
Årets avskrivning	-86 268	-86 144
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 425 184	-3 338 916
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 726 412	7 812 680
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 400 000</i>	<i>5 400 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 582 000	19 340 000
Taxeringsvärde mark	10 195 000	11 200 000
Summa	35 777 000	30 540 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	443 115	443 115
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	443 115	443 115
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-59 823	-53 175
Årets avskrivning	-6 648	-6 648
Utgående ackumulerad avskrivning	-66 471	-59 823
Utgående restvärde enligt plan	376 644	383 292

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	39 500	39 500
Årets inköp	58 750	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	98 250	39 500
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-23 688	-15 792
Årets avskrivning	-12 791	-7 896
Utgående ackumulerad avskrivning	-36 479	-23 688
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	61 771	15 812

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	86 000	77 067
Transaktionskonto	1 297 234	683 916
Borgo räntekonto	1 058 388	1 054 224
Summa	2 441 622	1 815 207

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 074	3 418
Förutbet försäkr premier	41 760	41 000
Förutbet kabel-TV	11 425	11 198
Förutbet bredband	16 837	16 651
Summa	74 096	72 267

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken			0	4 900 000
Handelsbanken	2027-09-30	4,18 %	1 455 000	1 470 000
Handelsbanken	2026-09-30	1,11 %	156 814	184 086
Handelsbanken	2026-12-01	1,22 %	2 821 000	2 852 000
Handelsbanken	2026-10-30	4,55 %	1 425 600	1 455 300
Stadshypotek	2027-12-30	2,84 %	3 430 000	0
Stadshypotek	2030-12-30	3,44 %	1 470 000	0
Summa			10 758 414	10 861 386
Varav kortfristig del			4 418 414	5 002 972

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 243 554 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	342	384
Uppl kostn el	5 392	6 221
Uppl kostnad Värme	57 336	53 543
Uppl kostn räntor	27 323	35 926
Uppl kostn vatten	15 573	14 404
Uppl kostnad Sophämtning	2 353	2 505
Uppl kostnad arvoden	153 850	120 750
Beräknade uppl. sociala avgifter	48 340	37 940
Förutbet hyror/avgifter	218 142	201 774
Summa	528 651	473 447

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 082 000	11 082 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-15.

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

Malmö

Ada Hultberg
Ordförande

Axel Borell
Styrelseledamot

Ellen Delblanc
Styrelseledamot

Magdalena Granath
Styrelseledamot

Marcus Norresjö
Styrelseledamot

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

Baker Tilly
Christian Rosén
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 16:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.04.2026 18:19

DOCUMENT ID:

BJ-1WnYAhZx

ENVELOPE ID:

HykZhtA3-x-BJ-1WnYAhZx

DOCUMENT NAME:

Brf Skultuna, 746000-0503 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

19 pages

SHA-512:

6c0a171e529a67d61f00b6fa7e704582c9a3bfe6d8a425
5b149c99a894f2bcd2b321389dc1ebbe2f251d352fcabd
e91cac01f5159b824ff3ebc31799ebf7c074

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. AXEL KRISTOFFER BOREL L axel.borell@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 18:26 16.04.2026 18:24	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.50.53
2. MAGDALENA GRANATH magda.leonard@yahoo.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 20:01 16.04.2026 20:00	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.126.30
3. MARCUS NORRESJÖ marcus.norresjo@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 16:28 21.04.2026 16:27	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.222.177
4. Ellen Sigrid Delblanc ellen.delblanc@iris.se	 Signed Authenticated	21.04.2026 17:29 21.04.2026 17:28	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.105.110
5. Ada Helena Ingegerd Hultberg hultbergada@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 07:07 23.04.2026 07:06	eID Low	Swedish BankID IP: 217.209.113.183
6. Per Christian Rosén christian.rosen@bakertilly.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 16:06 23.04.2026 16:05	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.120.240

* 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 Brf Skultuna
Org.nr. 746000-0503

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skultuna för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard 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 upphöra med 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. Risker 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 Skultuna 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 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.

Malmö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christian Rosén
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.04.2026 16:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 16.04.2026 18:19

DOCUMENT ID:

ByybhtCn-l

ENVELOPE ID:

ry1-2KChbg-ByybhtCn-l

DOCUMENT NAME:

001 Revisionsberättelser ISA_Föreningar.pdf

2 pages

SHA-512:

751beeae3aa076e901fc0c57fd1cbb028ebe742936cd85
49f0664ed41c650c0113c18d6aa6c829dded0597428d9
b7ae898508386216a7537627d94dafb642ac7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Christian Rosén	Signed	23.04.2026 16:07	eID	Swedish BankID
christian.rosen@bakertilly.se	Authenticated	23.04.2026 16:06	Low	IP: 4.223.120.240

* 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