

Årsredovisning 2025

Brf Skina

769639-7830



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Skina

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-04-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2021-04-12 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Malmö Vindöгат 2	2022	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Säkra AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 25 bostadsrätter om totalt 2 777 kvm.

Styrelsens sammansättning

Kim Persson	Ordförande
Aron Klingberg	Styrelseledamot
Johan Lindqvist	Styrelseledamot
Stig Larsson	Styrelseledamot
Andrée Nilsson	Suppleant
Frida Kvarnhammar	Suppleant
Rena Champari	Suppleant
My Engarås	Valberedning
Jan Henrik Morgan Jönsson	Valberedning

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Azets Revision & Rådgivning AB Auktoriserad revisor Andréa Åkesson

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Planerade underhåll

2032 ● Underhåll av avlopp

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Vindögat Samfällighetsförening , med en andel på 32%.

Samfälligheten förvaltar fastigheten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Sänkta räntekostnader och höjd amortering

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 49 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 296 825	2 236 740	2 197 526	-
Resultat efter fin. poster	-665 861	-793 686	-765 527	-
Soliditet (%)	73	73	72	73
Yttre fond	177 348	94 038	10 728	-
Taxeringsvärde	62 275 000	62 275 000	54 975 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	823	828	838	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,8	97,4	99,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 508	12 413	12 456	12 500
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 508	12 413	12 456	12 500
Sparande / kvm totalyta, kr	192	146	156	0
Elkostnad / kvm totalyta, kr	107	109	83	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	107	109	83	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,35	4,06	3,66	-
Räntekänslighet (%)	15,19	14,99	14,86	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för el (totalt 273 969 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

I år har el-intäkter adderas till "Årsavgift" vilket justerat historiska nyckeltal.

Uppllysning vid förlust

Förlusten beror på avskrivningar och framtida ekonomiska åtaganden, såsom löpande underhåll och investeringar enligt fastställd underhållsplan. Framtida ekonomiska åtaganden finansieras genom föreningens löpande intäkter, befintlig likviditet samt vid behov genom upptagande eller omförhandling av lån.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	96 650 000	-	-	96 650 000
Fond, yttre underhåll	94 038	-	83 310	177 348
Balanserat resultat	-848 837	-793 686	-83 310	-1 725 833
Årets resultat	-793 686	793 686	-665 861	-665 861
Eget kapital	95 101 515	0	-665 861	94 435 654

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 725 833
Årets resultat	-665 861
Totalt	-2 391 694

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	83 310
Balanseras i ny räkning	-2 475 004
	-2 391 694

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	2 296 825	2 236 740
Övriga rörelseintäkter	3	16 014	125 128
Summa rörelseintäkter		2 312 839	2 361 868
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-494 495	-467 481
Övriga externa kostnader	8	-90 351	-78 136
Personalkostnader	9	-47 955	-48 357
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 198 620	-1 198 620
Summa rörelsekostnader		-1 831 421	-1 792 594
RÖRELSERESULTAT		481 419	569 274
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 751	39 082
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 160 031	-1 402 041
Summa finansiella poster		-1 147 280	-1 362 959
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-665 861	-793 686
ÅRETS RESULTAT		-665 861	-793 686

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	127 741 640	128 940 260
Pågående projekt	12	385 740	0
Summa materiella anläggningstillgångar		128 127 380	128 940 260
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		128 127 380	128 940 260
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 950	13 083
Övriga fordringar	13	527 740	336 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	77 489	65 799
Summa kortfristiga fordringar		612 179	414 938
Kassa och bank			
Kassa och bank		717 326	584 906
Summa kassa och bank		717 326	584 906
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 329 505	999 843
SUMMA TILLGÅNGAR		129 456 885	129 940 103

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		96 650 000	96 650 000
Fond för yttre underhåll		177 348	94 038
Summa bundet eget kapital		96 827 348	96 744 038
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 725 833	-848 837
Årets resultat		-665 861	-793 686
Summa ansamlad förlust		-2 391 694	-1 642 523
SUMMA EGET KAPITAL		94 435 654	95 101 515
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	26 004 139	25 758 887
Summa långfristiga skulder		26 004 139	25 758 887
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 729 633	8 710 629
Leverantörsskulder		42 004	97 553
Övriga kortfristiga skulder		22 032	28 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	223 423	243 122
Summa kortfristiga skulder		9 017 092	9 079 701
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		129 456 885	129 940 103

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	481 419	569 274
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 198 620	1 198 620
	1 680 039	1 767 894
Erhållen ränta	4 134	39 082
Erlagd ränta	-1 159 992	-1 405 376
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	524 181	401 599
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-64 475	62 289
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-81 652	-2 428 603
Kassaflöde från den löpande verksamheten	378 054	-1 964 715
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-385 740	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-385 740	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	400 000	0
Amortering av lån	-135 744	-121 492
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	264 256	-121 492
ÅRETS KASSAFLÖDE	256 570	-2 086 207
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	917 949	3 004 156
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 174 519	917 949

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skina är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) 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 el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,83 %
Stamledning Värme	1,67 %
El	2,50 %
Fasader	2,00 %
Yttertak	2,50 %
Ventilation	4,00 %
Restpost	0,83 %

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	2 011 980	2 011 980
El	276 054	221 767
Övriga intäkter	8 791	2 993
Summa	2 296 825	2 236 740

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	4
Övriga intäkter	0	125 124
Övriga rörelseintäkter	16 016	0
Summa	16 014	125 128

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	0	399
Besiktning och service	51 480	21 787
Trädgårdsarbete	16 037	0
Summa	67 517	22 186

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	1 033
El	-2 680	5 680
Summa	-2 680	6 713

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	297 602	303 697
Summa	297 602	303 697

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	45 656	50 311
Samfällighet	86 400	84 574
Summa	132 056	134 885

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	19 809	11 218
Revisionsarvoden	24 438	22 938
Ekonomisk förvaltning	46 104	43 980
Summa	90 351	78 136

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	37 501	36 800
Sociala avgifter	10 454	11 557
Summa	47 955	48 357

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 160 031	1 402 041
Summa	1 160 031	1 402 041

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	131 337 500	131 337 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	131 337 500	131 337 500
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 397 240	-1 198 620
Årets avskrivning	-1 198 620	-1 198 620
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 595 860	-2 397 240
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	127 741 640	128 940 260
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>32 113 589</i>	<i>32 113 589</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 325 000	39 325 000
Taxeringsvärde mark	22 950 000	22 950 000
Summa	62 275 000	62 275 000

NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	385 740	0
Summa pågående arbeten	385 740	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 047	3 012
Skattefordringar	67 501	0
Nabo Klientmedelskonto	375 514	316 869
Borgo	26 678	16 174
Pågående överföring mellan Borgo och Klientmedelskonto	55 000	0
Summa	527 740	336 055

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 332	8 617
Försäkringspremier	47 996	45 656
Förvaltning	12 543	11 526
Inkomsträntor	8 618	0
Summa	77 489	65 799

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-12-30	2,91 %	8 584 881	8 617 381
Stadshypotek	2026-12-30	3,83 %	8 587 009	8 617 381
Stadshypotek	2028-12-30	2,82 %	8 587 009	8 617 381
Stadshypotek	2027-12-30	2,78 %	8 584 873	8 617 373
Stadshypotek	2030-07-30	3,02 %	390 000	
Summa			34 733 772	34 469 516
Varav kortfristig del			8 729 633	8 710 629

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 868 792 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	38 269	41 241
Utgiftsräntor	9 255	9 216
Förutbetalda avgifter/hyror	150 899	167 665
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Summa	223 423	243 122

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	34 807 500	34 712 500

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade om att sänka avgiften med 10% från 2026. Bakgrunden till sänkningen är att föreningen har kunnat omförhandla och binda om lån till mer fördelaktiga villkor, vilket har minskat räntekostnaderna och förbättrat kassaflödet. Tidigare höjning om ca 18% bedöms därför vara för väl tilltagen mot faktiska utfallen av räntekostnaderna. Styrelsen gör bedömningen att nuvarande avgiftsnivå är väl avvägd i förhållande till föreningens löpande kostnader, framtida underhåll enligt fastställd plan samt föreningens långsiktiga ekonomiska ställning.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

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

Malmö

Kim Persson
Ordförande

Aron Klingberg
Styrelseledamot

Johan Lindqvist
Styrelseledamot

Stig Larsson
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.04.2026 22:01

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.04.2026 19:39

DOCUMENT ID:

SyFkHJV6-e

ENVELOPE ID:

ry01BJEpbl-SyFkHJV6-e

DOCUMENT NAME:

Brf Skina, 769639-7830 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
17 pages

SHA-512:

c257a2fefe3d1514881db3e7ae9c280f115697e26677bd
1ed03d2291511eac339a91bf7df24d41311147b0142310
bed5a9d58dcf223587e1a299bada0a834584

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. STIG LARSSON stig.bm.larsson@gmail.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 19:43 20.04.2026 19:43	eID Low	Swedish BankID IP: 90.142.32.195
2. Kim Anders Fredrik Persson kim.persson@kpb.nu	 Signed Authenticated	21.04.2026 20:57 21.04.2026 20:57	eID Low	Swedish BankID IP: 90.142.35.166
3. JOHAN LINDHQVIST arvidson8@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 21:44 22.04.2026 21:40	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.172.111
4. Erik Aron Stellan Klingberg aron.klingberg@gmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2026 09:56 23.04.2026 18:09	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.233.161
5. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@azets.com	 Signed Authenticated	25.04.2026 22:01 25.04.2026 22:01	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.54

* 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 Skina, org.nr 769639–7830.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skina för år 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra 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.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skina för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämehandlingar för räkenskapsåret 2024 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2025 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.04.2026 22:01

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 20.04.2026 19:39

DOCUMENT ID:

r1Wt1rkV6-l

ENVELOPE ID:

r10JB14aWg-r1Wt1rkV6-l

DOCUMENT NAME:

RB BRF Skina 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

e34d14d7b54731d5e1fe557b842a617ccd2c7a77f5123f
a3aa6ce4dbad26e96625b7a766cdf53e89d8d9fbb6cc0b
b121660970a3842bf785c836fa8d50dd8ecb

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDRÉA ÅKESSON	Signed	25.04.2026 22:01	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@azets.com	Authenticated	25.04.2026 22:01	Low	IP: 54.159.136.196

* 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



PAeS
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