

Bostadsrättsföreningen Skansen

Årsredovisning 2025

BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen Skansen

Org.nr: 769609-9055

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skansen, 769609-9055, med säte i Helsingborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-08-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-18 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ordförande	Mats Håkansson	2026
Ledamot	Danne Petersson	2026
Ledamot	Arne Johansson	2026
Suppleant	Eva Engwall	2026
Suppleant	Frida Bengtsson	2026
Revisor		
Auktoriserad revisor	Anders M Jeppsson	
	Ernst & Young AB	

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ann Håkansson och Eva Engwall.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Hilltorp Norra nr 5 i Helsingborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 16 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1928. Fastighetens adress är Skansgatan 1.

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler och 7 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

3 rok	4 rok	5 rok	
1	11	4	
Total tomtarea:	660	kvm	
Total bostadsarea:	2 189	kvm	
Total lokalarea:	97	kvm	
Total garagearea:	105	kvm	

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)
Arrivix	78
Maria Berndtsson	8

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-02-25.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.





Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband	Telenor
Städning	Massageterapeuten
Elavtal avseende volym	Öresundskraft
Fjärrvärme	Öresundskraft
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal värme	Öresundskraft
Serviceavtal hissar	Kone

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 153 097 kr (227 492 kr 2024) och planerat underhåll för 0 kr (463 688 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-04-30 av Byggingenjör SBR. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 281 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 118 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Ny fjärrvärmväxlare	2024
Underhåll hiss/hisstefon	2024
Hetvattenspolning tvättstuga	2024
Underhåll av fönster och karmar	2023/24
Ny torktumlare	2023
Montering av dörrcentral, porttelefon	2022
Underhåll fönster	2021
Installation av dörrautomatik	2020
Byte av VVC pump	2020
Uttagsinstallation på vind	2020
Målning trapphus	2019
Underhållsspolning	2019
Asbestsanering	2018
Nya dörrar	2017/18



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2025. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 1 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 26 medlemmar.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 26 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2023 då avgifterna höjdes med 25 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	1 561	1 553	1 422	1 295
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 144	- 641	- 257	- 109
Förändring av underhållsfond, tkr	281	-41	161	63
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar tkr	-101	-276	-94	-85
Sparande, kr/kvm	75	61	72	70
Soliditet %	69	70	70	69
Årsavgift upplåten med bostadsrätt, kr/kvm	604	604	517	488
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	92	85	80	83
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	575	575	489	460
Lokalhyra, kr/kvm	1 101	1 085	1 175	1 073
Driftkostnad, kr/kvm	252	252	248	242
Energikostnad, kr/kvm	159	153	144	145
Ränta, kr/kvm	167	184	134	31
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	118	113	111	105
Skuldsättning, kr/kvm	5 040	5 040	5 057	5 162
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	5 505	5 505	5 505	5 619
Räntekänslighet %	8	9	11	12
Snittränta %	3.32	3.65	2.65	0.6

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. Styrelsen utvärderar löpande vilket avgiftsuttag som krävs för att säkerställa att föreningen kan fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden. Vid behov kommer styrelsen att öka avgifterna



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	30 999 999	1 177 639	- 3 095 726	- 640 965
Disposition enligt föreningsstämma			-640 965	640 965
Avsättning till underhållsfond		281 000	-281 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				- 143 679
Vid årets slut	30 999 999	1 458 639	- 4 017 691	- 143 679

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 3 736 691
Årets resultat före fondändring	- 143 679
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 281 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa över/underskott	- 4 161 370

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 4 161 370
Totalt	- 4 161 370

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	1 483 968	1 483 108
Övriga rörelseintäkter	3	76 925	69 577
Summa rörelseintäkter		1 560 893	1 552 685
 RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	4	-755 095	-1 292 829
Övriga kostnader	5	-201 677	-120 425
Personalkostnader	6	-26 450	-26 450
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-324 176	-324 176
Summa rörelsekostnader		-1 307 398	-1 763 880
 RÖRELSERESULTAT		253 495	-211 195
 FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 275	10 407
Räntekostnader och liknande resultatposter		-400 448	-440 177
Summa finansiella poster		-397 173	-429 770
 RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-143 678	-640 965
 RESULTAT FÖRE SKATT		-143 678	-640 965
 ÅRETS RESULTAT		-143 678	-640 965



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	40 004 413	40 328 589
Summa materiella anläggningstillgångar		40 004 413	40 328 589
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 004 413	40 328 589
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		16 193	24 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	67 714	67 327
Summa kortfristiga fordringar		83 907	91 455
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	630 055	464 442
Summa kassa och bank		630 055	464 442
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		713 962	555 897
SUMMA TILLGÅNGAR		40 718 375	40 884 486



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 999 999	30 999 999
Underhållsfond		1 458 639	1 177 639
Summa bundet eget kapital		32 458 638	32 177 638
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 017 691	-3 095 726
Årets resultat		-143 679	-640 965
Summa fritt eget kapital		-4 161 370	-3 736 691
SUMMA EGET KAPITAL		28 297 268	28 440 947
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12, 13	9 550 000	8 050 000
Summa långfristiga skulder		9 550 000	8 050 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		9 550 000	8 050 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	2 500 000	4 000 000
Depositioner		26 790	26 790
Leverantörsskulder		85 243	127 056
Skatteskulder		4 390	1 366
Övriga skulder		17 310	18 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	237 374	220 018
Summa kortfristiga skulder		2 871 107	4 393 539
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		2 871 107	4 393 539
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 718 375	40 884 486



Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		253 494	-211 195
Avskrivningar		324 176	324 176
Summa		577 670	112 981
Erhållen ränta		3 275	10 407
Erlagd ränta		-400 448	-440 177
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		180 497	-316 789
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		7 548	17 182
Förändring av rörelseskulder		-22 432	75 287
Kassaflöde från den löpande verksamheten		165 613	-224 320
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		4 000 000	0
Amortering av låneskulder		-4 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
Årets kassaflöde		165 613	-224 320
Likvida medel vid årets början		464 442	688 762
Likvida medel vid årets slut		630 055	464 442



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital.

Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	100

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 259 544	1 259 544
Hyror lokaler	106 824	105 964
Hyror p-platser/garage	117 600	117 600
Totalt årsavgifter och hyror	1 483 968	1 483 108

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
El	3 960	3 960
Överlåtelseavgifter	1 470	1 433
Övriga intäkter	9 863	2 552
Kommunikation	61 632	61 632
Totalt övriga rörelseintäkter	76 925	69 577



Not 4. Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	63 460	51 143
Uppvärmning	264 062	258 519
Vatten och avlopp	53 647	56 522
Avfallshantering	16 304	17 498
Teknisk förvaltning	42 944	43 104
Serviceavtal	13 183	11 481
Besiktningsskostnader	948	2 114
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	370
Bredband	66 944	66 404
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	1 795	5 904
Försäkringar	32 166	38 603
Förbrukningsmaterial	4 822	11 288
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	41 724	38 700
	601 998	601 649
Reparationer		
Hiss	20 857	2 707
Vattenskador	132 240	192 618
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	11 500
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	2 747
VA & sanitet, installationer	0	3 206
Värme, installationer	0	14 714
	153 097	227 492
Planerat underhåll		
Huskropp, fönster	0	152 922
Hiss	0	22 551
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	14 125
Värme, installationer	0	274 090
	0	463 688
Totalt fastighetskostnader	755 095	1 292 829

Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 490	4 491
Förvaltningskostnader	75 545	66 749
Revision	12 500	28 230
Tele och post	1 736	957
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	0	8 316
Jurist- och advokatkostnader	104 520	0
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	7 649
Kontorsmateriel och trycksaker	1 349	180
Bankkostnader	737	738
Övriga externa kostnader	800	3 115
Totalt övriga kostnader	201 677	120 425



Not 6. Personalkostnader	2025	2024
Övriga personalkostnader		
Utbildning	2 450	2 450
Styrelsen		
Styrelsearvode	24 000	24 000
Totalt personalkostnader	26 450	26 450

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	324 176	324 176
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	324 176	324 176

Not 8. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	29 017 114	29 017 114
Mark	13 205 821	13 205 821
Utgående anskaffningsvärden	42 222 935	42 222 935
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 1 894 346	- 1 570 170
Årets avskrivning på byggnader	- 324 176	- 324 176
Utgående avskrivningar	-2 218 522	-1 894 346
Utgående redovisat värde	40 004 413	40 328 589
Varav		
Byggnader	26 798 592	27 122 768
Mark	13 205 821	13 205 821
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	30 051 000	23 266 000
Taxeringsvärde mark	18 963 000	19 396 000
	49 014 000	42 662 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	47 600 000	41 400 000
Lokaler	1 414 000	1 262 000
	49 014 000	42 662 000

Not 9. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	13 500 000	13 500 000
Summa:	13 500 000	13 500 000

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	67 714	67 327
Summa	67 714	67 327



Not 11. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	630 055	464 442
Summa	630 055	464 442

Not 12. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 500 000	4 000 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	9 550 000	8 050 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	12 050 000	12 050 000

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån SEB	2028-01-28	2,87 %	4 000 000	4 000 000
Fastighetslån SEB	2027-01-28	3,43 %	5 550 000	5 550 000
Fastighetslån SEB *	2026-01-28	3,63 %	2 500 000	2 500 000
Summa skulder till kreditinstitut			12 050 000	12 050 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 500 000	-4 000 000
			9 550 000	8 050 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Lånet amorterades med 250 000 kr i 2026 samt kapitalbands 3 år hos SEB med ränta på signeringsdatum på 2,79 %.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	31 541	31 540
Upplupna räntekostnader	2 199	2 479
Förutbetalda intäkter	136 947	121 880
Upplupna revisionsarvoden	20 000	25 000
Upplupna kostnader	46 687	39 119
Summa	237 374	220 018





Underskrifter

Helsingborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-23

Mats Håkansson
Ordförande

Danne Petersson
Ledamot

Arne Johansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB
Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 21:59

SENT BY OWNER:**DOCUMENT ID:**

BJqvBkZAbI

ENVELOPE ID:

SJcDSyWC-e-BJqvBkZAbI

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Skansen.pdf

16 pages

SHA-512:

349882fd67a965582c4d008b63c1d6218c204c94a0387
2f82d9af8756ca89091e49476c6001bfb1ddeffb4c7d4a8
62bfc6180ef61a59a82f545bc257ccc9a8a4

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
Mats Håkansson	 Signed	30.04.2026 16:29	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/11/03)
	Authenticated	30.04.2026 16:29	Low	
ARNE JOHANSSON	 Signed	30.04.2026 16:48	eID	Swedish BankID (DOB: 1955/02/16)
	Authenticated	30.04.2026 16:25	Low	
Jan Åke Danne Petersson	 Signed	30.04.2026 18:15	eID	Swedish BankID (DOB: 1955/07/13)
	Authenticated	30.04.2026 18:03	Low	
ANDERS MAGNUS JEPSSON	 Signed	04.05.2026 21:59	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/02/06)
	Authenticated	30.04.2026 20:14	Low	

* 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 Skansen, org.nr 769609-9055

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Skansen 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2024 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 24 april 2025 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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:

- 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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 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.
- 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 av bostadsrättsföreningen Skansen 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 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 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 räkenskaper. 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 överträdelser 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.

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 4 maj 2026



Revisionsberättelse Brf Skansen 2025.pdf

(98262 byte)

SHA-512: f5132ddc0eb32912db7d6ee17223cb14aa687
8ebfa898a0363620dcfccf5d326986fa330ef64f359321
176c17d3ede7306eb90b8aa52bd1abc90d64395fbafd1

Underskrifter

2026-05-04 21:59:44 (CET)



Anders Jeppsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

edb2d555d7294b88c9bad72c1cf1125a0a3eab453e3be765998fe8f58daec11c80abb779acc185468390050653360c4f113113014798259612c48831e6297
2f2



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

