

Årsredovisning

Brf Sköndalsterrassen

769621-7228

Styrelsen för Brf Sköndalsterrassen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Kassaflödesanalys	10
- Noter	11 - 16
- Underskrifter	16

Handwritten signatures and initials, including "SIB", "FR", "D", "R", and "JW".

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Sköndalsterrassen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade i januari 2013 bolaget Pottmyran Fastighets AB, ett dotterdotterbolag till Småa AB. Pottmyran Fastighets AB:s enda tillgång var fastigheten Stockholm Pottmyran 1. Efter förvärvet av bolaget köptes fastigheten loss av föreningen till bokfört värde., därefter såldes bolaget Pottmyran Fastighets AB. Föreningen innehar således marken med äganderätt.

Föreningen redovisar fastigheten till verkligt värde. Fastigheten kommer därmed att ha ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet vilket innebär att föreningen kommer att ha en uppskjuten skatteskuld, som utlöses om föreningen skulle sälja fastigheten. Då föreningen inte har en sådan avsikt värderas skatteskulden till 0 kronor.

Föreningens fastigheter består av fem stycken bostadsbyggnader i fyra våningsplan med 11 lägenheter i varje byggnad.

Lägenhetsfördelning

5 st 2 rum och kök

30 st 3 rum och kök

15 st 4 rum och kök

5 st 5 rum och kök

Den totala boytan är cirka 4 700 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 154 000 000 kr (150 000 000 kr), varav markvärdet är 34 000 000 kr och byggnadsvärdet är 120 000 000 kr.

En tioårig byggförsäkring är tecknad hos Gar-Bo Försäkring AB.

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel, lokalvård och snöröjning har ombesörjts av Folke Åkerlunds Fastighetsservice AB.

För TV, telefon och bredband finns avtal tecknat med Telia. Elavtal är tecknat med Fortum Distribution och Ellevio.

Servitut och ledningsrätt

Fastigheten belastas inte av servitut.

Fortum Distribution AB har ledningsrätt för starkströmsledningar.



769621-7228

Föreningsfrågor

Samtliga lägenheter var upplåtna med bostadsrätt vid årets utgång.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2021.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2025-05-14 haft följande sammansättning:

Stefan Hallonkvist	Ordförande
Helena Bergsten	Ledamot
Anna Landgren	Ledamot
Frída Täcklind	Ledamot
Mirsad Krijestorac	Ledamot
Elisabet Järstrand	Suppleant
Bengt Elenstedt	Suppleant

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

Revisor

Borev Revision AB

Valberedning

Tomas Lund

Johan Sandstedt

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-05-28.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade den 31 december 89 (89) medlemmar fördelade på 55 lägenheter. Siffrorna inom parantes presenterar föregående år.

1 (5) medlemmar har lämnat föreningen under året och 1 (7) medlemmar har tillkommit.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgifterna höjdes med 5 % den 1 januari 2025.

Handwritten signatures of board members, including names like Stefan, Helena, Anna, Frída, Mirsad, Elisabet, and Bengt.

Handwritten signatures and initials: "Kau", "AD", "JEB", "FT", "JEB".

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	4 614	4 392	3 739	3 541	3 473
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 411	-1 629	-1 537	-1 088	-919
Soliditet, %	83	83	83	83	83
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	927	880	745	643	623
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	93	94	90		
Skuldsättning/kvm, kr	6 711	6 744	6 730	6 905	6 992
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	6 711	6 744	6 730	6 905	6 992
Sparande/kvm, kr	203	19	37		
Räntekänslighet, %	7,24	7,66	9,04	10,74	11,22
Energikostnad/kvm, kr	244	223	216	197	198
Eget kapital, tkr	158 227	159 638	161 268	162 805	163 892
Taxeringsvärde, tkr	154 000	150 000	150 000	150 000	111 000
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	20,48	21,13	21,09	21,64	29,60
Genomsnittlig skuldränta, %	3,19	3,07	2,37	1,45	1,18
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	152	137	137		
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	19	44	39		
Antal överlåtelse, bostäder	2	4	1	4	3
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	52 703	54 941	53 265	55 058	59 193

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika år.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: *Tidigare års genomsnittliga årsavgift är inte helt jämförbara med årets då 2023 år beräkningsgrunder baseras på Bokföringsnämndens nya allmänna råd (BFNAR 2023:1) där debiterad hushållsel anses vara årsavgift.*

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Kostnaden för uppvärmning och vatten ingår i årsavgift och hushållselen debiteras enligt efter faktisk förbrukning.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Förlusten innebär att föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden kommer att ske, vid nuvarande räntenivå, via höjda årsavgifter och/eller upptagande av nya lån.



FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	138 650 000	30 400 000	3 861 321	-11 643 743	-1 629 320
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-1 629 320	1 629 320
Förändring av yttre fond			626 452	-626 452	
Årets resultat					-1 411 154
Belopp vid årets utgång	138 650 000	30 400 000	4 487 773	-13 899 515	-1 411 154

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-13 899 515
Årets resultat	-1 411 154
<i>Summa</i>	<i>-15 310 669</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	644 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-118 087
Balanseras i ny räkning	-15 836 582
<i>Summa</i>	<i>-15 310 669</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	4 614 312	4 392 180
Övriga intäkter	2	47 688	-
Öres- och kronutjämning		72	-139
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 662 072	4 392 041
Rörelsekostnader			
Reparationer	3	-284 853	-959 899
Planerat underhåll	4	-118 087	-87 948
Driftkostnader	5	-2 044 966	-1 997 630
Övriga externa kostnader	6	-167 690	-200 955
Styrelsearvoden och personalkostnader	7	-200 388	-178 824
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 248 334	-1 630 000
Summa Rörelsekostnader		-5 064 318	-5 055 256
Rörelseresultat		-402 246	-663 215
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		551	4 724
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 009 459	-970 829
Summa finansiella poster		-1 008 908	-966 105
Resultat efter finansiella poster		-1 411 154	-1 629 320
Resultat före skatt		-1 411 154	-1 629 320
Årets resultat		-1 411 154	-1 629 320

Sten
AP
FT
AL

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	188 844 166	191 092 500
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>188 844 166</i>	<i>191 092 500</i>
Summa anläggningstillgångar		188 844 166	191 092 500
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattekonto		6	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	117 221	122 715
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>117 227</i>	<i>122 721</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 723 074	1 024 120
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 723 074</i>	<i>1 024 120</i>
Summa omsättningstillgångar		1 840 301	1 146 841
SUMMA TILLGÅNGAR		190 684 467	192 239 341

Handwritten signatures and initials: Jw, JEB, SH, FT, AQ.

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		138 650 000	138 650 000
Upplåtelseavgifter		30 400 000	30 400 000
Fond för yttre underhåll		4 487 773	3 861 321
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>173 537 773</i>	<i>172 911 321</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 899 515	-11 643 743
Årets resultat		-1 411 154	-1 629 320
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-15 310 669</i>	<i>-13 273 063</i>
Summa eget kapital		158 227 104	159 638 258
Långfristiga skulder			
Långfristig del av fastighetslån	11	22 391 000	16 802 000
Summa långfristiga skulder		22 391 000	16 802 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	11	9 152 000	14 893 000
Leverantörsskulder		358 819	359 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	555 544	546 519
Summa kortfristiga skulder		10 066 363	15 799 083
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		190 684 467	192 239 341

Handwritten signatures and initials, including "JW", "JEB", "FT", "87", and "AQ".

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-402 246	-663 215
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
- Avskrivningar	2 248 334	1 630 000
Erhållen ränta	551	4 724
Erlagd ränta	-1 009 459	-970 829
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>837 180</i>	<i>680</i>
Förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	5 494	33 414
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	8 282	85 490
Kassaflöde från den löpande verksamheten	850 956	119 584
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	300 000
Amortering av lån	-152 000	-237 300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-152 000	62 700
Årets kassaflöde	698 956	182 284
Likvida medel vid årets början	1 024 120	841 836
Kursdifferens i likvida medel	-2	-
Likvida medel vid årets slut	1 723 074	1 024 120



NOTER

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Byte av redovisningsprincip

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen, BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Detta är första året som årsredovisningen upprättas enligt K3-regelverket. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperiods används.

Typ

Byggnadernas komponenter

Nyttjandeperiod

20-120 år

Not 1	Årsavgifter och hyror	2025	2024
	Årsavgifter bostäder	4 069 934	3 886 465
	Hysesintäkter, parkeringsplatser	233 300	229 631
	El	287 729	248 784
	Övernattnings-/gästlägenhet	23 350	27 300
	Öresavrundning	-1	-
		4 614 312	4 392 180

Årsavgifterna höjdes med 5 % 1 januari 2025.

I årsavgifterna ingår bland annat kostnaden för värme, kall- och varmvatten, TV, telefoni och bredband samt hushållsel vilken debiteras efter faktisk förbrukning.

Not 2	Övriga intäkter	2025	2024
	Filter	47 688	-
		47 688	-



Not 3	Reparationer	2025	2024
	Övriga reparationer	19 114	7 442
	Reparationer bostad/hyreslokal	10 530	123 705
	Gemensamma utrymmen	–	14 828
	Tvättstuga	11 750	25 612
	Vatten och avlopp	16 346	8 457
	Värme	–	3 458
	Ventilation	33 304	46 877
	El	5 569	5 957
	Kabel-TV/Bredband/Porttelefoner	50 098	20 956
	Hissar	90 557	652 576
	Portar	2 500	–
	Tak	15 587	–
	Dörrar och lås	29 298	19 588
	Planteringar, träd och buskar	200	10 025
	Lekytor	–	11 238
	Garage- och p-platser	–	9 181
	Öresavrundning	–	-1
		284 853	959 899

Not 4	Planerat underhåll	2025	2024
	Vatten och avlopp	–	56 573
	Ventilation	38 813	–
	Hissar	79 274	–
	OVK-besiktning	–	31 375
		118 087	87 948

Kostnaden för det planerade underhållet föreslås balanseras mot föreningens fond för yttre underhåll.

Enligt föreningens stadgar ska avsättning ske årligen till fond för yttre underhåll med 45 kr/m² bostadsarea vilket motsvarar 211 500 kr.

Utöver det rekommenderas föreningen sätta av ytterligare 432 500 kr per år enligt föreningens underhållsplan då den årliga rekommenderade avsättningen uppgår till 644 000 kr.

Not 5	Driftskostnader	2025	2024
	Fastighetskötsel	53 340	52 500
	Trädgårdsskötsel, grundavtal	131 250	131 250
	Trädgårdsskötsel, extradebiteringar	—	18 125
	Städdagar	1 332	2 114
	Snöröjning och sandning	47 324	70 688
	Städning	109 728	108 000
	Hyra av entrémattor	29 952	33 075
	Hiss, besiktning	11 388	11 025
	Hiss, serviceavtal	40 020	39 147
	Hiss, larmavtal	12 142	11 091
	Porttelefoner, serviceavtal	4 700	7 200
	Övriga serviceavtal	61 082	70 017
	Övriga besiktningar/kontroller	—	1 556
	Fastighetsel	451 388	397 945
	Fjärrvärme	526 411	502 035
	Vatten och avlopp	169 774	148 287
	Avfallshantering	88 223	83 148
	Rengöring av soprum/sopkärl	7 875	7 313
	Container/tippavgifter	5 698	6 170
	Fastighetsförsäkring	81 042	77 575
	Bredband	212 297	219 368
	Öresavrundning	—	1
		2 044 966	1 997 630

Övriga serviceavtal avser Brandsäkra Norden, KTC Control, Infometric och Aptus.

Not 6	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Förbrukningsinventarier	11 837	7 228
	Förbrukningsmaterial	3 821	3 498
	Resekostnader	204	—
	Kreditupplysningar	250	1 000
	Kontorsmaterial	2 988	—
	Tele och post	984	432
	Bredband (föreningens)	1 416	1 416
	Hemsida/webbhotell	8 881	8 881
	Revisionsarvode	23 063	28 600
	Föreningsstämma/medlemsmöten	2 580	17 540
	Ekonomisk förvaltning	97 876	92 500
	Övriga administrationskostnader	2 289	3 455
	Upprättande av energideklaration	—	16 250
	Bankkostnader	4 961	5 302
	Övriga externa tjänster	—	8 313
	Föreningsavgifter	6 230	6 230
	Rest-/förseningsavgifter	310	310
		167 690	200 955

[Handwritten signatures and initials]

Not 7	Styrelsearvoden och personalkostnader	2025	2024
	Styrelsearvoden	159 125	142 625
	Övriga arvoden	–	2 000
	Bilersättningar	32	–
	Sociala avgifter	41 231	34 199
		200 388	178 824

Styrelsearvodet uppgår till 2,5 prisbasbelopp.

(58 800 kr * 2,5 = 147 000 kr).

Styrelsen har tagit ut arvoden för 159 125 kr under 2025.

Till nästa år har styrelsen beslutat att höja styrelsearvodet till 3 prisbasbelopp.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Not 8	Byggnader	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	163 000 000	163 000 000
	Utgående anskaffningsvärden	163 000 000	163 000 000
	Ingående avskrivningar	-16 707 500	-15 077 500
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-2 248 334	-1 630 000
	Utgående avskrivningar	-18 955 834	-16 707 500
	Redovisat värde	144 044 166	146 292 500

Avskrivningarna skiljer sig från tidigare år på grund av övergången till K3-regelverket.

Not 9	Mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	44 800 000	44 800 000
	Utgående anskaffningsvärden	44 800 000	44 800 000
	Redovisat värde	44 800 000	44 800 000

Handwritten signature and initials:
Styrelsen
HS
AL

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Brandsäkra Norden	930	1 875
	Folksam/Bolandere	33 806	33 713
	Schindler Hiss	27 094	26 081
	Telia	22 251	36 577
	ABJ Boförvaltning	25 313	24 469
	KTC Control	2 216	-
	Bostadsrätterna	5 610	-
	Öresavrundning	1	-
		117 221	122 715

Not 11	Fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
	Nordea, Lån 3975 85 87249, ränta 2,581%, omsätts 2027-05-18	3 901 000	3 901 000
	Nordea, Lån 3975 82 87257, ränta 3,20%, omsätts 2027-05-19	3 901 000	3 901 000
	Nordea, Lån 3975 83 48825, ränta 3,95%, omsätts 2026-05-20	9 000 000	9 000 000
	Nordea, Lån 3975 85 34696, ränta 3,11%, omsätts 2029-05-16	7 901 000	7 977 000
	Nordea, Lån 3975 85 46414, ränta 3,16%, omsätts 2030-06-19	6 840 000	6 916 000
	Avgår kortfristig del, förfaller inom ett år	-9 000 000	-14 893 000
	Avgår kortfristig del, amorteringar	-152 000	-
		22 391 000	16 802 000

Med anledning av att föreningen innehar lån om 9 000 000 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av nya lån föreligger en skyldighet att redovisa dessa lån som kortfristiga även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer att ersättas av nya lån.

Därutöver ska föreningen under 2026 amortera 152 000 kr på lån enligt gällande lånevillkor, vilket också klassificeras som kortfristigt.

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna räntekostnader	107 066	106 341
	Förutbetalda hyror/avgifter	418 478	414 178
	Upplupet revisionarvode	30 000	26 000
		555 544	546 519

Not 13	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	38 800 000	38 800 000
	Summa ställda säkerheter	38 800 000	38 800 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 3 % 1 januari 2026.

Föreningen har budgeterat att utföra planerat underhåll för 313 000 kr under 2026. Det avser hissar (73 000 kr), fasader (175 000 kr) och övrigt (65 000 kr).

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-03-25

UNDERSKRIFTER

Sköndal 7/4 - 2026



Stefan Hallonkvist



Frida Täcklind

Anna Landgren



Mirsad Krijestorac



Helena Bergsten



Min revisionsberättelse har lämnats

7/4 - 2026



Peter Lindqvist

Revisor

BOREV Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sköndalsterrassen, org.nr 769621-7228

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sköndalsterrassen för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sköndalsterrassen för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 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.

Uppsala den 7 april 2026



Peter Lindqvist
Revisor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året haft följande väsentliga händelser, upphandling av tjänster samt underhållsarbeten:

- Årsavgifterna höjdes med 5 procent den 1 januari 2025.
- Under året har systematiskt brandskyddsarbete (SBA) genomförts i samarbete med Brandsäkra. Styrelsen genomför själva löpande rondering för att hålla ned kostnader för externa leverantörer.
- Under 2025 fortsatte arbetet med förberedelser kring införandet av fastighetsnära insamling (FNI). Implementeringen är planerad att ske under hösten 2026.
- Under året har ett antal kostsamma åtgärder genomförts i hissar MRV3, MRV7 och MRV11 för att garantera drift och säkerhet enligt gällande lagkrav. Vid åtgärder har styrelsen tagit fram alternativa och kostnadseffektiva lösningar gällande reparationer som sparat föreningen 50-100 tkr.
- I april 2025 tecknades ett nytt serviceavtal för våra tvättstugor med ny leverantör – Hushållsservice Söderort AB.
- I april 2025 tecknades ett nytt 3-årigt elavtal med Fortum.
- Under våren omförhandlades avtalet gällande entrémattor i våra fastigheter. I april tecknades ett nytt 3-årigt abonnemangsavtal med Ellis.
- Den 1 maj 2025 höjdes dygnshyran för gästlägenheten till 450 kronor/dygn.
- Samtliga lägenheter har under hösten tilldelats en ny brandvarnare per lägenhet för att säkerställa att föreningen följer gällande myndighetskrav. Ansvar för uppsättning åligger lägenhetsinnehavare.
- I oktober implementerades ett nytt kollektivt 3-års avtal gällande bredband, tv och telefoni. Samtliga fastigheters switchar uppdaterades och ny utrustning i form av router och tv-box delades ut till samtliga lägenheter. Det nya avtalet innebär utökat bredband och till en lägre månadskostnad med 100 kronor per månad för samtliga lägenheter.
- Fastigheterna har uppdaterats med nya och tydligare fasadsiffror enligt motion från årsmötet 2025 och som ska underlätta för besökare, bud etc. att hitta rätt.
- Byte till en ny, mer kostnadseffektiv lösning gällande hosting av föreningens passagésystem APIUS.