







Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Skansen 1

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skansen 1 med säte i Växjö org.nr. 769621-1841 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2010. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-03-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Skansen 1 i Växjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skansen 1		2010
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m^2
6	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	676
Totalt 6 objekt		**676**

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Växjö Gulsporren GA:3	G:A		2 / 3	Väg
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Peter Nilsson	Ordförande	2017-06-08	2025-06-03
Peter Nilsson	Suppleant	2025-06-03	
Björn Wåhlén	Ordförande	2025-06-03	
Björn Wåhlén	Ledamot	2022-06-16	
Margareta Ottosson	Ledamot	2025-01-01	
Pontus Hansson	Ledamot	2025-06-03	
Pontus Hansson	Suppleant	2023-06-15	2025-06-03
Bo Jaltner	Suppleant	2022-06-16	
Niclas Alldén	Suppleant	2022-06-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Inga avgående ledamöter eller suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Margareta Ottosson, Peter Nilsson, Björn Wåhlén och Pontus Hansson.

Revisorer har varit: Carl Fagergren vald av föreningen.

Valberedning har varit: Göran Ottosson (sammankallande) och Pernilla Jaltner, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +11%.

En förändring av årsavgiften med +6,6% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-18.

Föreningen har haft 4 städdagar under 2025. 2 tillfällen på våren och 2 tillfällen på hösten.

Föreningen har under 2025 genomfört planmässig radonmätning och mätningen uppvisade inget som medförde något behov av åtgärder.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2022	Byte alla överliggare på balkonger.
2025	Energideklaration
2025	Radonmätning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Carport/miljöhus: Träpanel styrkning, Undertak träpanel strykning (planerat att detta görs av medlemmarna)

Årtal	Åtgärd
2027	Målning av fasader
2027	Träfönster 3-glas strykning utsida
2027	Fönsterdörrar trä 3-glas strykning utsida.

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 12 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 12.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	343	369	325	264	231
Skuldsättning, kr/kvm	8 998	9 122	9 255	9 388	9 521
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 998	9 122	9 255	9 388	9 521
Räntekänslighet, %	11	21	14	15	16
Energikostnad, kr/kvm	44	37	30	29	34
Årsavgifter, kr/kvm	840	745	667	607	591
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	100	96	96
Totala intäkter, kr/kvm	840	745	667	631	616
Nettoomsättning, tkr	568	504	451	427	416
Resultat efter finansiella poster, tkr	140	158	113	87	64
Soliditet, %	63	63	62	62	61

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
I årsavgiften ingår inte el & värme i årsavgiften.
Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	9 450 000	0	0	9 450 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	100 000	0	0	100 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	940 999	0	188 000	1 128 999
S:a bundet eget kapital, kr	**10 490 999**	**0**	**188 000**	**10 678 999**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-111 852	157 927	-188 000	-141 925
Årets resultat, kr	157 927	-157 927	140 125	140 125
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**46 075**	**0**	**-47 875**	**-1 800**
S:a eget kapital, kr	**10 537 074**	**0**	**140 125**	**10 677 199**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 188 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	46 075
Årets resultat, kr	140 125
Reservation till underhållsfond, kr	-188 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-1 800**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-1 800**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	567 701	503 855
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		**567 701**	**503 855**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-161 603	-142 085
Övriga externa kostnader	Not 4	-53 187	-47 317
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-91 660	-91 660
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		**-306 450**	**-281 062**
RÖRELSERESULTAT		**261 252**	**222 793**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 980	10 851
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 107	-75 717
SUMMA FINANSIELLA POSTER		**-121 127**	**-64 866**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**140 125**	**157 927**
ÅRETS RESULTAT		**140 125**	**157 927**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	15 414 300	15 505 960
Summa materiella anläggningstillgångar		15 414 300	15 505 960
Summa anläggningstillgångar		**15 414 300**	**15 505 960**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 7	1 104 402	951 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	26 875	25 321
Summa kortfristiga fordringar		1 131 277	977 181
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 9	300 000	300 000
Summa kortfristiga placeringar		300 000	300 000
Summa omsättningstillgångar		**1 431 277**	**1 277 181**
SUMMA TILLGÅNGAR		**16 845 577**	**16 783 141**

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 550 000	9 550 000
Fond för yttre underhåll		1 128 999	940 999
Summa bundet eget kapital		10 678 999	10 490 999
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-141 925	-111 852
Årets resultat		140 125	157 927
Summa ansamlad förlust		-1 800	46 075
Summa eget kapital		**10 677 199**	**10 537 074**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 10	5 992 675	1 557 700
Summa långfristiga skulder		5 992 675	1 557 700
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		90 000	4 608 725
Leverantörsskulder		6 509	10 619
Skatteskulder		5 267	5 049
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	73 928	63 974
Summa kortfristiga skulder		175 704	4 688 367
Summa skulder		**6 168 379**	**6 246 067**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**16 845 577**	**16 783 141**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	261 252	222 793
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	91 660	91 660
	352 912	314 453
Erhållen ränta	12 348	8 406
Erlagd ränta	-121 024	-75 420
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	244 235	247 439
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 949	-2 107
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-3 021	2 950
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	**236 265**	**248 283**
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-83 750	-90 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	**-83 750**	**-90 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**152 515**	**158 283**
Likvida medel vid årets början	1 248 984	1 090 702
Likvida medel vid årets slut	1 401 499	1 248 984
	152 515	**158 283**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2	**NETTOOMSÄTTNING**		
	Årsavgifter bostäder	543 456	489 456
	Årsavgift vatten	24 246	14 400
	Övriga primära intäkter och ersättningar	-1	-1
		567 701	**503 855**

I Årsavgift ingår vatten som debiteras efter förbrukning.

Not 3	**DRIFTSKOSTNADER**		
	Reparationer	-6 781	-14 327
	El	-8 127	-7 687
	Vatten	-21 631	-17 367
	Renhållning	-16 962	-12 144
	Obligatoriska besiktningar	-12 524	0
	Förvaltningskostnader fastighetsskötsel	-9 882	-14 221
	Försäkringar	-17 373	-16 942
	Fastighetsskatt	-59 994	-57 600
	Övriga driftskostnader	-8 328	-1 798
		-161 603	**-142 085**

Specifikation till periodiskt underhåll

Not 4	**ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**		
	Externt revisionsarvode	-13 755	-14 801
	Övriga förvaltningskostnader	-35 424	-26 680
	Föreningsverksamhet	0	-415
	Konsulter	-1 763	0
	Förbrukningsinventarier	0	-3 950
	Stämma och styrelse	-2 245	-1 471
		-53 187	**-47 317**

Not 5	**AVSKRIVNINGAR**		
	Byggnader	-91 660	-91 660
		-91 660	**-91 660**

Not 6 BYGGNADER OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 800 000	10 800 000
Ingående anskaffningsvärde mark	5 790 000	5 790 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**16 590 000**	**16 590 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-1 084 040	-992 380
Årets avskrivningar byggnader	-91 660	-91 660
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-1 175 700**	**-1 084 040**
Utgående redovisat värde	**15 414 300**	**15 505 960**
Redovisade värden byggnader	9 624 300	9 715 960
Redovisade värden mark	5 790 000	5 790 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	2010	7 974 000	3 822 000	11 796 000	11 796 000
		7 974 000	**3 822 000**	**11 796 000**	**11 796 000**

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 400 000	7 400 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	**7 400 000**	**7 400 000**

Not 7 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkning HSB	1 101 499	948 984
Skattekonto	2 903	1 173
Övriga fordringar	0	1 703
	1 104 402	**951 860**

Not 8 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	16 362	0
Upplupen intäkt el, värme, vatten	4 446	0
Upplupna ränteintäkter	6 067	9 435
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	15 886
	26 875	**25 321**

Not 9 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 12 mån	2,80%	2026-04-16	300 000	300 000
			300 000	**300 000**

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	1,06%	2027-11-28	1 557 700	40 000
Stadshypotek AB	3,22%	2028-12-01	2 274 975	25 000
Stadshypotek AB	3,01%	2027-12-01	2 250 000	25 000
			6 082 675	**90 000**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**5 992 675**
Nästa års amortering av långfristig skuld	90 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld	**90 000**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,59%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	360 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	5 632 675
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Not 11 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	3 156	606
Upplupna räntekostnader	12 013	2 930
Upplupen revision	13 905	13 650
Förutbetalda årsavgifter och hyror	42 740	46 788
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 114	0
	73 928	**63 974**

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-16
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Björn Wåhlén

Margareta Ottosson

Pontus Hansson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skansen 1, org.nr. 769621-1841

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skansen 1 för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skansen 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Digitalt signerad av

Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Skansen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557575574418***

Björn Wåhlén
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 12:37:43

Margareta Ottosson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 16:44:00

Pontus Hansson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-20 kl. 19:02:00

Carl Fagergren
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 12:32:24

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Skansen 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557575927973***

Carl Fagergren
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 12:32:00

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.