Brf Skalmejblåsaren 12

Årsredovisning 2025

FASTIGHETSÄGARNA SERVICE

BJ_ez9t1zg-BkFIM9tyGg

Årsredovisning för

Skalmejblåsaren 12

769606-1543

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

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Underskrifter	16

BJ_ez9t1zg-BkFlM9tyGg

Styrelsen för Brf Skalmejblåsaren 12 (769606-1543) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-09-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-29. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Skalmejblåsaren 12 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Idungatan 3-5 / Idungatan 3,5.
Skalmejblåsaren 12 byggdes år 1969.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
64	Lägenheter, bostadsrätt	3 523
3	Lägenheter, hyresrätt	153
3	Lokaler, hyresrätt	1 547
40	Antal p-platser	
1	Antal garage	

40 garageplatser med fördelningen 23 för bil, 11 för MC och 6 uppställningsplatser

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-06-10. På stämman deltog 19 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Håkan Svensson	Ordförande
Victoria Ek	Ledamot
Tim Fahlstedt	Ledamot
Philip Kvist	Ledamot
Matilda Larson	Ledamot
Jonatan Masseus	Ledamot

BJ_ez9t1zg-BkFlM9tyGg

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firmatecknas av två styrelseledamöter i förening.

Oscar Hultén, Petter Meirik, Petra Nord och Lena Strand avgick vid stämman i juni 2025. Vid samma stämma invaldes Victoria Ek, Philip Kvist, Matilda Larson och Jonatan Masseus.

Valberedningen har utgjorts av Sofia Beckman och Patrick Baumann. Sofia Beckman avgick vid stämman och Helena Nordenstedt valdes istället.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Börje Krafft.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	Försäljning av en hyreslägenhet
2025	Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) i förskolan
2025	Byte av ventiler på fastighetens 167 radiatorer av äldre modell
2025	Stamspolning av fastighetens stammar och alla lägenheter
2025	Byte av hiss på Idungatan 5
2024–2025	Fettavskiljare installerad för förskolan
2024	Nya armaturer i foajé och tillhörande korridorer
2024	Bytt golv och plastmatta i förskolans avdelning Vitsippan
2024	Nytt förråd på innergården
2024	Förskolans nyckelsystem har anpassats för både in- och utrymning
2023	Laddstolpar till garagets alla 23 bilparkeringar
2023	Ny ventilationsanläggning till förskolan
2023	Uppgradering av bredband till 1000 Mbit
2023	Luftvärmepump till kallt rum i förskolan
2022	Nya rökluckor
2022	Renovering av hissar, byte av hissvajrar i trean, nytt hissavtal
2022	Ny energideklaration
2022	Radonmätning
2022	Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) - extra OVK pga fönsterbyte
2022	Nytt plåttak på vinkelbyggnaden
2021	Byte av alla fönster, balkongdörrar samt tillhörande plåtarbeten
2021	Försäljning av en hyreslägenhet
2020	Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)
2020	Försäljning av före detta hyreslägenhet
2020	Ny puts på vinkelbyggnaden
2020	Ommålning av trapphus och korridorer samt slipning och putsning av golv

BJ_ez9t1zg-BkFlM9tyGg

2020	Byte till nya postfack och tidningshållare
2020	Installation av ljuddämpare för bättre ventilation på förskolan
2019–2020	Stambyte, elbyte och nya badrum och WC i fastigheten

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026	Byte av hiss på Idungatan 3

Årsavgifter

Avgiften höjdes med 5 % från 2026-01-01

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 90 st. Under året har 22 tillkommit samt 16 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 96 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa
Elladdstolpar	KGK (Eways)
Hemsida	BRF Net
Revisionsarbete	Add & Subtract Revision AB
Lån på fastigheten	Stadshypotek
Tvättstuga och tvättmaskiner	Söderkyl
Bankkort	Svenska Handelsbanken
El	Fortum / Ellevio
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten och Avfall
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Kabel-TV	Tele 2
Internet / Fast telefon	Ownit
Miljörum	Avfallskonsulten i huvudstaden
Sophämtning	Envac
Vattenrening	Chemiclean
Mattor	Söderbergs mattleasing
Garageport	Hörmann
Växter / Innergården	Stadsträdgården
Snöröjning	Takjour Entreprenad
Nyckelsystem och porttelefon	Safeteam
Hissbesiktning	Dekra
Hissar	Kone
Teknisk jour	Bravida

BJ_ez9t1zg-BkFlM9tyGg

Teknisk förvaltning	Tived Fastighetsservice
Städning	Optimal trappstädning
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Tömning av fettavskiljare	Stockholm Vatten och Avfall

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens kostnader pga räntor, el, värme och vatten har under 2025 fortsatt sjunka. Räntekostnaderna är dock fortsatt föreningens största kostnadspost. Föreningen har fortfarande rörliga lån kopplade till 90 dagars Stibor.
Under 2025 har 13 lägenheter i föreningen bytt ägare. Snittpriset per kvadratmeter har varit 99 800 kronor. Vi hälsar alla nya medlemmar varmt välkomna!

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Under vårvintern 2026 slutfördes utbytet av hiss på Idungatan 3.

Under 2026 införs nya skatteregler som berör föreningens garage. I samband med detta avser föreningen att se över alla parkeringskontrakt, vilket kommer öka möjligheten för föreningens medlemmar att snabbare få tillgång till en parkeringsplats.

Upplysning om förlust

Föreningen redovisar ett underskott för räkenskapsåret. Resultatet förklaras huvudsakligen av att årets avskrivningar överstiger årets resultat, vilket inte påverkar kassaflödet, samt av ökade driftkostnader. Styrelsen följer utvecklingen kontinuerligt.

BJ_ez9t1zg-BkFlM9tyGg

Flerårsöversikt

	2025	*2024*	*2023*	*2022*
Nettoomsättning (tkr)	4 784	4 786	4 420	4 193
Resultat efter fin.poster (tkr)	-862	-1 279	-1 027	-403
Soliditet (%)	69,3%	64,7%	64,9%	65%

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	679	643	584	584
Skuldsättning per totalyta (kr)	5 515	5 793	5 873	5 952
Skuldsättning per kvm brf yta (kr)	7 837	9 050	9 175	9 299
Sparande per kvm totalyta (kr)	146	123	118	205
Räntekänslighet (%)	12%	14%	16%	16%
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	191	161	149	150
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	50%	49%	48%	51%

Förändring eget kapital

	Insatser	*Upp-låtelse-avgifter*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Summa*
Belopp vid årets ingång	52 109 166	19 935 029	3 407 076	-11 177 522	-1 279 010	62 994 739
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Förändring av fond för yttre underhåll			64 051	-64 051		
Balanseras i ny räkning				-1 279 010	1 279 010	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	1 022 157	5 977 843				7 000 000
Årets resultat					-862 214	-862 214
Belopp vid årets utgång	**53 131 323**	**25 912 872**	**3 471 127**	**-12 520 583**	**-862 214**	**69 132 525**

BJ_ez9t1zg-BkFlM9tyGg

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-12 520 583
Årets resultat	-862 214
Totalt	**-13 382 797**
Avsättning till yttre fond	554 400
Uttag ur yttre fond	-317 460
Balanseras i ny räkning	-13 619 737
Summa	**-13 382 797**

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

BJ_ez9t1zg-BkFlM9tyGg

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Nettoomsättning	*2*	4 784 437	4 785 692
Övriga rörelseintäkter		24 279	-
		4 808 716	4 785 692
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	*3*	-3 047 720	-2 989 040
Övriga externa kostnader	*4*	-109 390	-30 134
Personalkostnader och arvoden	*5*	-191 328	-192 357
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 515 897	-1 515 897
Rörelseresultat		-55 619	58 264
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		56 962	61 870
Räntekostnader och liknande resultatposter		-863 557	-1 399 144
Resultat efter finansiella poster		-862 214	-1 279 010
Resultat före skatt		-862 214	-1 279 010
Årets resultat		**-862 214**	**-1 279 010**

BJ_ez9t1zg-BkFlM9tyGg

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	*6*	93 348 511	94 845 261
Inventarier installationer		145 195	164 342
Pågående ombyggnationer		1 366 376	-
		94 860 082	95 009 603
Summa anläggningstillgångar		94 860 082	95 009 603
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	750
Övriga fordringar	*7*	12 637	59 530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 372	73 571
		49 009	133 851
Kassa och bank	*8*	4 903 468	2 264 357
Summa omsättningstillgångar		4 952 477	2 398 208
SUMMA TILLGÅNGAR		99 812 559	97 407 811

BJ_ez9t1zg-BkFlM9tyGg

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		3 471 127	3 407 076
Medlemsinsatser		53 131 323	52 109 166
Upplåtelseavgifter och dispositionsfond		25 912 872	19 935 029
		82 515 322	75 451 271
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-12 520 583	-11 177 522
Årets resultat		-862 214	-1 279 010
		-13 382 797	-12 456 532
Summa eget kapital		69 132 525	62 994 739
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*9*	28 808 134	33 266 994
Leverantörsskulder		1 082 772	340 597
Skatteskulder		14 909	41 400
Övriga skulder		-	5 121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*10*	774 219	758 960
		30 680 034	34 413 072
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 812 559	97 407 811

BJ_ez9t1zg-BkFlM9tyGg

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-55 619	58 264
Avskrivningar		1 515 897	1 515 897
Erlagd ränta, ränteintäkter m.m.		-806 595	-1 337 274
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**653 683**	**236 887**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		750	-
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		84 092	88 657
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		742 174	33 142
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		-16 353	15 438
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 464 346**	**374 124**
Investeringsverksamheten			
Utökning av pågående arbete		-1 366 376	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 366 376**	**-**
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-4 458 860	-458 860
Ny upplåtelse		7 000 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**2 541 140**	**-458 860**
Årets kassaflöde		**2 639 110**	**-84 736**
Likvida medel vid årets början		**2 264 358**	**2 349 093**
Likvida medel vid årets slut		**4 903 468**	**2 264 357**

BJ_ez9t1zg-BkFlM9tyGg

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar [Alt. med tillägg för uppskrivningar.] I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Om tillämpligt.
Indirekta tillverkningskostnader som utgör mer än en oväsentlig del av den sammanlagda utgiften för tillverkningen och uppgår till mer än ett obetydligt belopp har räknats in i anskaffningsvärdet.

Om tillämpligt.
Anskaffningsvärdet för materiella anläggningstillgångar förvärvade genom testamente eller gåva överensstämmer med det skattemässiga värdet.

Utgifter för nedmontering, bortforsling eller återställande av plats räknas inte in i anskaffningsvärdet för en materiell anläggningstillgång. I stället redovisas en avsättning successivt över tillgångens nyttjandeperiod.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna [ange vilka] har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Om tillämpligt.
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. [alt Avskrivning på [ange vilken] räknas in i det redovisade värdet för varulager/annan anläggningstillgång.]
Om tillämpligt.
Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Materiella anläggningstillgångar	*År 2019*
Byggnader	1,16%

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

-Stomme 100 år
-Värme 50 år
-El 40 år
-Fönster 50 år
-Tak 40 år
-Hissar 25 år
-Ventilation 25 år
-Fasad 30-50 år
-Stambyte 50 år

BJ_ez9t1zg-BkFlM9tyGg

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Årsavgifter	2 394 191	2 362 596
Hyror	2 320 801	2 341 117
Övriga intäkter	69 445	81 979
Summa	**4 784 437**	**4 785 692**

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Drift		
Fastighetsskötsel	164 679	210 912
Städning	125 748	117 195
Tillsyn, besiktning, kontroller	4 148	54 276
Trädgårdsskötsel	67 313	55 871
Sotning	24 928	-
Reparationer	407 327	232 789
Underhåll	317 460	469 949
El	163 641	139 977
Uppvärmning	628 746	607 534
Vatten	206 544	177 164
Sophämtning	117 505	113 234
Fettavskiljare	14 020	-
Försäkringspremie	84 567	72 347
Fastighetsavgift bostäder	115 508	109 210
Fastighetsskatt lokaler	158 000	150 000
Övriga fastighetskostnader	19 547	48 770
Kabel-tv/Bredband/IT	172 691	187 536
Förvaltningsarvode ekonomi	167 603	165 219
Panter och överlåtelser	58 111	49 067
Förvaltningsarvode teknik	13 597	-
Juridiska åtgärder	-	5 635
Övriga externa tjänster	16 037	22 355
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	**3 047 720**	**2 989 040**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Porto / Telefon	7 399	8 322
Annonser/Reklam	9 924	-
Konsultarvode	11 606	-
Mäklararvode	50 987	-
Besiktnings- och utredningskostnader	5 486	-
Revisionarvode	23 988	21 812
Summa	**109 390**	**30 134**

BJ_ez9t1zg-BkFlM9tyGg

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Styrelsearvoden	150 000	150 000
Sociala kostnader	41 328	42 357
	191 328	**192 357**

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Byggnad	42 195 684	42 195 684
-Ombyggnad	41 442 237	41 442 237
-Mark	26 163 637	26 163 637
-Markanläggning	263 365	263 365
Vid årets slut	110 064 923	110 064 923
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-15 219 662	-13 722 912
-Årets avskrivning	-1 496 750	-1 496 750
Vid årets slut	-16 716 412	-15 219 662
Redovisat värde vid årets slut	**93 348 511**	**94 845 261**

Taxeringsvärde		
Byggnader	69 400 000	55 200 000
Mark	115 400 000	122 800 000
	184 800 000	178 000 000

Bostäder	169 000 000	163 000 000
Lokaler	15 800 000	15 000 000
	184 800 000	178 000 000

Not 7 Övriga fordringar

	2025-12-31	*2024-12-31*
Skattekonto	4 112	40 427
Momsfordring	8 525	19 103
Avräkningskonto SHB Fastighetsägarna	**12 637**	**59 530**

BJ_ez9t1zg-BkFlM9tyGg

Not 8 Kassa och bank

	2025-12-31	*2024-12-31*
SHB placeringskonto 1	500 000	518 934
SHB placeringskonto 2	526 614	514 740
SHB placeringskonto 3	1 000 000	518 728
Avräkningskonto SHB Fastighetsägarna	1 999 439	708 005
Affärskonto SHB	877 415	3 950
	4 903 468	**2 264 357**

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långivare	*Konvertering /slutbetalning*	*Ränta*	*2025-12-31*	*Amortering /Upplåning*	*2024-12-31*
Stadshypotek	2026-09-08	2,39%	6 306 460	-66 560	6 373 020
Stadshypotek	3-mån, 2026-03-03	2,37%	2 806 674	-142 300	2 948 974
Stadshypotek	2026-04-07	2,32%	6 560 000	-1 080 000	7 640 000
Stadshypotek	2026-08-17	2,37%	4 580 000	-3 080 000	7 660 000
Stadshypotek	2026-11-04	2,39%	6 650 000	-70 000	6 720 000
Stadshypotek	3-mån,2026-01-19	2,35%	1 905 000	-20 000	1 925 000
			28 808 134	**-4 458 860**	**33 266 994**
Varav kortfristig del			-28 808 134		-33 266 994
			-		**-**

Klassificering skulder till kreditinstitut
Föreningen har lån som har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån redovisas därför som kortfristiga. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Räntor	103 675	151 215
Förutbetalda hyror och avgifter	305 773	268 252
Revision	17 000	17 000
Arvode för styrelsen	155 308	175 308
Övriga upplupna kostnader	192 463	147 185
	774 219	**758 960**

Övriga noter

Ställda säkerheter

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Panter och säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	38 792 000	38 792 000
Summa ställda säkerheter	**38 792 000**	**38 792 000**

Eventualförpliktelser
Inga eventualförpliktelser är lämnade

BJ_ez9t1zg-BkFlM9tyGg

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-05-18.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Håkan Svensson

Victoria Ek

Philip Kvist

Tim Fahlstedt

Matilda Larson

Jonatan Masseus

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

Börje Krafft
Auktoriserad revisor

BJ_ez9t1zg-BkFlM9tyGg

Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

BJ_ez9t1zg-BkFlM9tyGg

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventualförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

BJ_ez9t1zg-BkFlM9tyGg

SEALED BY Verified BJ_EZ9T1ZG-BKFLM9TYGG

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
21.05.2026 12:52

SENT BY OWNER:
Luiz Milani • 19.05.2026 09:31

DOCUMENT ID:
BkFlM9tyGg

ENVELOPE ID:
BJ_ez9t1zg-BkFlM9tyGg

DOCUMENT NAME:
Brf Skalmejblåsaren 12 FS, FB o ÅR 2025.pdf
20 pages

SHA-512:
6ef02518f89776e07ac790f5bb485242908dc9d2b9aa6f831be02d3298957bb42eed872d5148849136a7600cf57fd5ba0f9dcfee850470db0ca2193eba852269

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HÅKAN SVENSSON	**Signed**	**19.05.2026 12:28**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1967/03/05)**
hakan@skalmejblasaren.se	Authenticated	19.05.2026 12:27	Low	IP: 213.132.99.90
2. VICTORIA ELISABETH EK	**Signed**	**19.05.2026 13:02**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1971/03/22)**
victoria@syrat.se	Authenticated	19.05.2026 13:01	Low	IP: 192.44.242.193
3. PHILIP KVIST	**Signed**	**19.05.2026 13:38**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1992/03/22)**
p.skalmejblasaren@gmail.com	Authenticated	19.05.2026 13:38	Low	IP: 84.55.99.206
4. Tim Erik Fahlstedt	**Signed**	**19.05.2026 17:30**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1997/02/14)**
tim.fahlstedt@gmail.com	Authenticated	19.05.2026 17:30	Low	IP: 84.55.99.198
5. MATILDA LARSON	**Signed**	**20.05.2026 21:39**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1995/04/02)**
m.skalmejblasaren@outlook.com	Authenticated	19.05.2026 18:17	Low	IP: 172.225.210.227
6. JONATAN JEAN INGVAR MASSEUS	**Signed**	**20.05.2026 23:17**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1993/03/15)**
j.skalmejblasaren@gmail.com	Authenticated	20.05.2026 23:16	Low	IP: 31.211.192.172
7. ALF BÖRJE KRAFFT	**Signed**	**21.05.2026 12:52**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1966/06/09)**
borje.krafft@addsubtract.se	Authenticated	21.05.2026 12:52	Low	IP: 91.145.34.122

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

ADD ± SUBTRACT
…allt är möjligt!

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skalmejblåsaren 12
Org.nr 769606-1543

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skalmejblåsaren 12 för år 2025.
Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International 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 bolagets 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 ett bolag 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.

HkJCmcFyGI-HJyA75tyGI

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning Bostadsrättsföreningen Skalmejblåsaren 12 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.
Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvars

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.

Datum enligt den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Börje Krafft
Auktoriserad revisor

HkJCmcFyGI-HJyA75tyGI

SEALED BY Verified HKJCMCFYGL-HJYA75TYGL

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
21.05.2026 12:51

SENT BY OWNER:
Luiz Milani · 19.05.2026 09:39

DOCUMENT ID:
HJyA75tyGl

ENVELOPE ID:
HkJCmcFyGl-HJyA75tyGl

DOCUMENT NAME:
RB Skalmejblåsaren 12.pdf
2 pages

SHA-512:
a0d3c84e5cc3f4ef929486e742bf2822201bd6718efdee4cb011f4d6d2054b4c0a424c504fea8aef931e96a0297a55816d76efeeed85adbc4bc7a40ccb973426

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ALF BÖRJE KRAFFT	**Signed**	**21.05.2026 12:51**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1966/06/09)**
borje.krafft@addsubtract.se	Authenticated	21.05.2026 12:51	Low	IP: 91.145.34.122

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed