

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Skålen

769636-5712

Räkenskapsåret

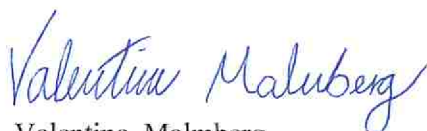
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Skålen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 6 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Jönköping den 8 maj 2026



Valentina Malmberg

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Skålen
769636-5712

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skålen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Skålen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2018-08-13.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Skålen Övre 16 som uppfördes 2021. Fastigheten består av två byggnader med sammanlagt 36 lägenheter. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adress: Sandbacksgatan 1-4, Jönköping

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

antal	rok	yta m ²
1	1	43
8	2	55-62
27	3	78-88

Total bostadsyta uppgår till 2826 m².

Gemensamma utrymmen

I gemensamma utrymmen i husen finns teknikrum, lägenhetsförråd, cykel-, barnvagns-, rullstolsförråd, och städ- och fastighetsförråd. På gården finns gemensamt miljörum.

Carport/bilplats

Bostadsrättsföreningen förfogar över 26 carportplatser och 10 bilplatser för uthyrning. El finns framdragen till samtliga parkeringsplatser som möjliggör installation av personlig laddbox som bekostas av medlemmen själv och el debiteras per förbrukning av föreningen.

Fastighetens tekniska status

I föreningen finns ej en uppdaterad underhållsplan, men styrelsen har planerat att upprätta en sådan under de kommande åren. Föreningen har ett separat sparkonto för framtida underhåll och reparationer.

Förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder. Den tekniska förvaltningen har ombesörjts av Axcell Fastighetspartner.

Övriga avtal av väsentlig art

Avgifter för hushållsel, värme, kallvatten och varmvatten fördelas på lägenheterna efter förbrukning och aviseras respektive bostadsrättshavare.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 61 medlemmar.

Upplåtelser och överlåtelser

36 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 7 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt Socialförsäkringsbalken (2010:110). Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med högst 1% av prisbasbeloppet.

Styrelse och övriga funktionärer

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 2025-05-07:

Valentina Malmberg (f.d. Batljan)	Ordförande
Thore Göransson	Ledamot
Torbjörn Appelberg	Ledamot
Lena Karlsson	Ledamot
Lars-Agne Isaksson	Suppleant

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisor

Jonas T Bernerson	Auktoriserad revisor
Ola Claesson	Suppleant

Valberedning

Joakim Brobäck
Monica Nöjd
Kenneth Holmberg

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 505	2 483	2 306	1 997
Resultat efter finansiella poster	-1 796	-1 613	-1 681	-1 589
Soliditet (%)	73,91	74,05	74,24	74,49
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	784	778	717	609
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,23	87,97	86,05	84,46
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 593	13 685	13 778	13 848
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 593	13 685	13 778	13 848
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,48	2,36	2,29	1,20
Räntekänslighet (%)	17,33	17,58	19,21	22,76
Sparande per kvm (kr/kvm)	217	242	217	249
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	153	131	119	95
Drifstkostnad per kvm (kr/kvm)	296	280	257	251

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen införskaffat ytterligare en robotgräsklippare och installerat en hjärtstartare i fastigheten i syfte att stärka säkerheten och beredskapen vid akuta medicinska situationer. Energideklarationen för byggnaderna är klar och uppnådde klass C.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, men ett positivt kassaflöde. Det negativa resultatet beror på årets avskrivningar av föreningens byggnader och påverkar därmed inte föreningens förmåga att klara sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Insatskapital	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	117 020 000	209 533	-3 473 636	-1 613 419	112 142 478
Disposition av föregående års resultat:		114 600	-1 728 019	1 613 419	0
Årets resultat				-1 796 456	-1 796 456
Belopp vid årets utgång	117 020 000	324 133	-5 201 655	-1 796 456	110 346 022

Avsättning till yttre fond görs årligen med minst 2 prisbasbelopp enligt Socialförsäkringsbalken (2010:110).

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 201 655
årets förlust	-1 796 456
	-6 998 111

behandlas så att	
avsättning till yttre underhållsfond	117 600
i ny räkning överföres	-7 115 711
	-6 998 111

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 504 915	2 482 540
Övriga intäkter	3	36 087	18 055
		2 541 002	2 500 595
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-951 417	-794 647
Administrationskostnader	5	-111 612	-90 807
Löner och ersättningar	6	-35 187	-34 372
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 293 575	-2 293 575
		-3 391 791	-3 213 401
Rörelseresultat		-850 789	-712 805
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 854	13 650
Räntekostnader och liknande resultatposter		-955 521	-914 264
		-945 667	-900 614
Resultat efter finansiella poster		-1 796 456	-1 613 419
Årets resultat		-1 796 456	-1 613 419

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	147 347 900	149 635 675
Markanläggningar	8	39 150	44 950
		147 387 050	149 680 625

Summa anläggningstillgångar

147 387 050

149 680 625

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		1 470	673
Övriga fordringar		5 731	14 648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		124 914	119 299
		132 115	134 620

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

1 787 989

1 635 119

1 920 104

1 769 739

SUMMA TILLGÅNGAR

149 307 154

151 450 364

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		117 020 000	117 020 000
Fond för yttre underhåll		324 133	209 533
		117 344 133	117 229 533
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 201 655	-3 473 636
Årets resultat		-1 796 456	-1 613 419
		-6 998 111	-5 087 055
Summa eget kapital		110 346 022	112 142 478
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	12 557 692	12 682 537
Summa långfristiga skulder		12 557 692	12 682 537
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	25 855 247	25 990 971
Leverantörsskulder		192 663	302 772
Övriga skulder		0	2 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	355 530	329 431
Summa kortfristiga skulder		26 403 440	26 625 349
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		149 307 154	151 450 364

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 796 456

-1 613 419

Justeringar för avskrivningar

2 293 575

2 293 575

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

497 119

680 156

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

2 505

-26 157

Förändring av leverantörsskulder

-110 109

92 141

Förändring av kortfristiga skulder

23 923

4 944

Kassaflöde från den löpande verksamheten

413 439

751 084

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

14 500

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

14 500

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-260 569

-263 536

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-260 569

-263 536

Årets kassaflöde

152 870

502 048

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 635 119

1 133 071

Likvida medel vid årets slut

1 787 989

1 635 119

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperiod tillämpas:

Komponent	År
Stommar och grund	200
Innerväggar	50
Fasad, Fönster och yttertak	50
VA, Värme och El inkl stammar	40
Inre ytskikt och vitvaror	30
Ventilation	20
Tekniska anläggningar	10

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassamedel, disponibla kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat.

Soliditet (%)

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta, %

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten dras av respektive läggs till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Driftskostnad per kvm (kr/kvm)

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. För definition av driftskostnad, se not 4 Fastighetskostnader.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 880 052	1 880 052
Förbrukningsavgifter för el, värme, kall- och varmvatten	336 363	319 738
Intäkter garage och parkeringsplatser	288 500	282 750
	2 504 915	2 482 540

I föreningens årsavgifter ingår fiber, abonnemang för TV samt renhållning.

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgifter	10 290	4 299
Pantsättningsavgift	4 674	573
Återbäring Länsförsäkringar	5 762	2 497
Övriga intäkter	15 361	10 686
	36 087	18 055

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	347 049	294 547
Vatten	84 751	75 088
Renhållning	80 480	81 265
Försäkring	52 509	49 221
Bredband	6 572	6 572
Förbrukningsmaterial	0	376
Fastighetsskötsel	140 783	109 514
Serviceavtal	29 928	78 846
Snö- och halkbekämpning	33 677	32 510
Övriga fastighetskostnader	35 814	62 082
OVK	25 000	0
	836 563	790 021
Reparationer och underhåll	114 854	4 625
	951 417	794 646

Not 5 Administrationskostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	67 538	65 246
Revision	11 000	11 438
Övriga förvaltningskostnader	33 074	14 123
	111 612	90 807

Not 6 Löner och ersättningar

	2025	2024
Styrelsearvoden	29 400	28 650
Arbetsgivaravgifter	5 787	5 722
	35 187	34 372

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	156 500 000	156 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	156 500 000	156 500 000
Ingående avskrivningar	-6 864 325	-4 576 550
Årets avskrivningar	-2 287 775	-2 287 775
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 152 100	-6 864 325
Utgående redovisat värde	147 347 900	149 635 675
Taxeringsvärden byggnader	79 000 000	67 000 000
Taxeringsvärden mark	16 200 000	17 600 000
	95 200 000	84 600 000

Not 8 Installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 000	72 500
Omklassificeringar	0	-14 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 000	58 000
Ingående avskrivningar	-13 050	-7 250
Årets avskrivningar	-5 800	-5 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 850	-13 050
Utgående redovisat värde	39 150	44 950

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Bundet t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea 42407	1,20	2024-12-30	0	32 942
Nordea 42415	1,53	2026-12-30	12 682 537	12 814 305
Nordea 82211	2,98	2025-03-30	0	13 044 898
Nordea 82228	2,98	2025-03-30	0	12 781 363
Stadshypotek 786046	2,84	2026-03-30	13 044 898	0
Stadshypotek 786047	3,03	2028-03-30	12 685 504	0
			38 412 939	38 673 508
Kortfristig del av långfristig skuld			25 855 247	25 990 971

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år samt nästa års amortering klassificeras som kortfristig skuld. Nästa års amortering uppgår till 259 580 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna drifts- och förvaltningskostnader	117 446	116 059
Förutbetalda årsavgifter och andra intäkter	238 084	213 372
	355 530	329 431

Not Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2025-12-31	2024-12-31
Pantbrev i fastigheten Skålen Övre 16	39 530 000	39 530 000
	39 530 000	39 530 000

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-04-23

Underskriven den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Valentina Malmberg
Ordförande

Tore Göransson

Torbjörn Appelberg

Lena Karlsson

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

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 14:26

SENT BY OWNER:

Anna Lindberg • 24.04.2026 09:59

DOCUMENT ID:

HJx8ZXj_abx

ENVELOPE ID:

HJIZQsdpWe-HJx8ZXj_abx

DOCUMENT NAME:

769636-5712 Bostadsrättsföreningen Skålen för 20250101-20251231.pdf

15 pages

SHA-512:

3fdeb3addea52b993a6412b3229c5b5471261a36196271259fa2e38eb68200e2d733458dd165455cf182e3368ce796f2d31dae47fbeaf90fae20bf9d0b860b89

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. TORBJÖRN APPELBERG torbjorn.appelberg@soun dcon.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 16:28 24.04.2026 16:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/06/18) IP: 62.20.219.10
2. KARL SVEN TORE GÖRAN SSON goranssonthore@gmail.c om	 Signed Authenticated	30.04.2026 09:25 30.04.2026 09:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/10/14) IP: 85.226.153.134
3. LENA KARLSSON lenaac@telia.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 09:59 30.04.2026 09:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/07/27) IP: 217.210.207.190
4. VALENTINA BATLJAN valentinabatljan@outlook. com	 Signed Authenticated	30.04.2026 10:05 30.04.2026 10:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/02/11) IP: 94.234.90.111
5. JONAS TÖRNSKOG BERN ERSSON jonas@dextra.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 14:26 30.04.2026 14:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/11) IP: 85.225.230.61

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skålen
Org.nr. 769636-5712

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skålen 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 uppger, 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 och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skålen för år 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, 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.

Jönköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor





Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 14:28

SENT BY OWNER:

Aktiebolaget Jönköpingsbostäder • 30.04.2026 14:27

DOCUMENT ID:

Hyeea5Tl0-l

ENVELOPE ID:

Bkg69TeCbg-Hyeea5Tl0-l

DOCUMENT NAME:

RB BRF Skålen.pdf

2 pages

SHA-512:

0d825532dcd395753a0610e774d734d0ee86f8ca2805b
353736631dc1fc80654cd03b286c65b16fa48dd6034b90
2bc8856c0608c75f8bdea0d6ffee819da47db

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JONAS TÖRNSKOG BERNE RSSON	Signed	30.04.2026 14:28	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/02/11)
jonas@dextra.se	Authenticated	30.04.2026 14:27	Low	IP: 85.225.230.61

* 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