



**Årsredovisning**  
för  
**Brf Sköldskivlingen 2**

764500-1301

Räkenskapsåret

2024-05-01 - 2025-04-30

Styrelsen för Brf Sköldskivlingen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30.

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

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningen har sitt säte i Borås kommun, Västra Götalands län.

### Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

|                  |                     |
|------------------|---------------------|
| Charlie Hugosson | ledamot, ordförande |
| Björn Claesson   | ledamot             |
| Maria Fransson   | ledamot             |
| Edin Selmanovic  | ledamot             |

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Ann-Kristine Dalviken | suppleant |
| Amelia Trogen         | suppleant |
| Anton Khouri          | suppleant |

Lars Nilsson och Maire Börjesson ingår i valberedningen

Revisorer har varit:

|                    |                                |                    |
|--------------------|--------------------------------|--------------------|
| Arthur Kozak       | extern revisor                 | Audema Revision AB |
| Andreas Alpharius  | föreningsvald revisor          |                    |
| Ann-Katrin Henning | föreningsvald revisorsuppleant |                    |

### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-08-29 och kungjordes 2018-08-31.

## Fastighet och byggnader

Föreningen äger fastigheten Borås Sköldskivlingen 2. Byggnaderna innehåller 108 st bostadsrättslägenheter. Föreningen har en större lokal som används för mötesverksamhet och som tillika hyrs ut för liknande verksamhet. Ett tiotal mindre lokaler är också uthyrda.

Totalt omfattar föreningens bostadsrätter 7 072 kvm bostäder och 108 kvm lokaler (endast den större inräknad). Föreningen hyr ut 43 st garage och 62 st parkeringsplatser, varav 7 st platser är el-laddplatser. Föreningen har även 5 st SMS /Gästparkeringar.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 85 704 000 kr (fg år 97 779 000 kr).

| Antal    | Lägenhet           | Yta kvm      |
|----------|--------------------|--------------|
| 10       | 1 rum o kök        | 412,0        |
| 36       | 2 rum o kök        | 1 976,2      |
| 60       | 3 rum o kök        | 4 490,4      |
| <u>2</u> | <u>4 rum o kök</u> | <u>192,6</u> |
| 108      |                    | 7 071,2      |

Tomtarealen uppgår till 9 620 kvm.

## Försäkringar

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Älvsborg.  
I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom och arbetar mot en upprättad underhållsplan. Föreningens underhållsplan är långsiktig, 30 år, och omfattar underhållskostnader som inte hanteras enligt komponentavskrivning. Underhållsplanen har uppdaterats under året och vi övergår från pappersform till en digital version. Årets avsättning till fond för yttre underhåll sker, enligt plan med 184 958 kronor per år vilket motsvarar 26 kr/kvm.

Utöver det allmänna underhåll av fastigheten som styrelsen utför på egen hand har vi under det gångna året anlitat firma för reparation och rensning av hängrännor.

Kärltvätt har utförts på samtliga sopkärl i miljöhus 1 och 2.

Vi har bytt från Cadsafe till Securitas och tecknat avtal för kontroll av brandskydd.

Byte av takfönster i ateljélägenhet 531301.

För att förhindra fler vattenläckor och översvämningar har markarbete utförts vid miljöhus 1.

Vi har påbörjat arbete för återställande av 3 balkonger i uppgång 61 och 63 som fått skador vid vattenläckage.

Styrelsen har tecknat ett nytt bredbandsavtal med Tele 2.

Fastighetens elavtal med Borås Elhandel är förnyat och förlängt med tre år.

Samtliga garage har fått närvarostyrd elektronik och till det har ett elsäkerhetsavtal kopplats för kontroll 2 ggr/år av fastighetens elsystem på grund av nya lagar och regler.

## Ekonomi

Sammantaget visar årets resultat på ett positivt kassaflöde. Man har under året gjort en extra amortering på 1 000 000 kr.

Styrelsen arbetar sedan många år tillbaka efter en upprättad femårsplan. Femårsplanen omfattar samtliga föreningens beräknade intäkter och kostnader. Planen bearbetas årligen av styrelsen tillsammans med den ekonomiska förvaltaren. Föreningen höjer avgiften med 3% per år enligt plan.

## Kapitaltillskott

|                               | 2025-04-30       | 2024-04-30     | 2023-04-30     | 2022-04-30       |
|-------------------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|
| Amortering enl plan           | 373 000          | 132 845        | 118 525        | 117 496          |
| Extra amortering              | 1 000 000        | 0              | 500 000        | 2 025 650        |
| <b>Summa kapitaltillskott</b> | <b>1 373 000</b> | <b>132 845</b> | <b>618 525</b> | <b>2 143 146</b> |

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används för amortering av föreningens lån.

## Väsentliga avtal

|                                |                           |
|--------------------------------|---------------------------|
| Ekonomisk Förvaltning          | Lots Ekonomi AB           |
| Fastighetsskötsel              | Västporten AB             |
| Bredband                       | Tele 2                    |
| El                             | Nätkraft Borås            |
| Fjärrvärme                     | Borås Energi och Miljö AB |
| Vatten, avlopp och renhållning | Borås Energi och Miljö AB |
| Fastighetsförsäkring           | Länsförsäkringar Älvsborg |
| Bevakning                      | Securitas                 |

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets ingång var 139 st. Antalet medlemmar vid årets utgång var 136 st. Under kalenderåret 2024 har 4st (fg år 8st) bostadsrätter överlåtits.

| <b>Flerårsöversikt</b>                    | <b>2024/25</b> | <b>2023/24</b> | <b>2022/23</b> | <b>2021/22</b> | <b>2020/21</b> |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Nettoomsättning (tkr)                     | 5 550          | 5 384          | 5 200          | 5 046          | 4 898          |
| Res. efter finansiella poster (tkr)       | 559            | 129            | 823            | 713            | 686            |
| Soliditet (%)                             | 27,9           | 25,9           | 25,6           | 23,3           | 20,4           |
| Justerad soliditet                        | 82             | 76             | 75             | 75             | 69             |
| Driftsnetto inkl löp.underhåll (tkr)      | 1 985          | 1 743          | 1 890          | 2 056          | 1 492          |
| Årsavgift (kr/kvm)                        | 720            | 699            | 678            | 658            | 639            |
| Lån (kr/kvm) Bostadsrätter                | 3 092          | 3 236          | 3 246          | 3 332          | 3 631          |
| Lån (kr/kvm) Totala ytan                  | 2 785          | 2 959          | 2 969          | 3 047          | 3 320          |
| Fastighetens bokförda värde (kr/kvm)      | 3 822          | 4 290          | 4 194          | 4 307          | 4 362          |
| Sparande per kvm                          | 185            | 248            | 262            | 183            | 237            |
| Räntekänslighet i %                       | 4              | 5              | 5              | 5              | 6              |
| Räntekänslighet i % av totala intäkter    | 4              | 4              | 4              | 5              | 5              |
| Energikostnad per kvm                     | 180            | 189            | 175            | 163            | 168            |
| Årsavgiftens andel i % av totala intäkter | 92             | 94             | 93             | 93             | 93             |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

## Förändringar i eget kapital

|                                         | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgift</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>    |
|-----------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 298 000                      | 171 000                       | 2 825 532                           | 5 036 839                      | 128 865                   | <b>8 460 236</b> |
| Disposition av föregående års resultat: |                              |                               | -598 934                            | 727 799                        | -128 865                  | <b>0</b>         |
| Årets resultat                          |                              |                               |                                     |                                | 559 424                   | <b>559 424</b>   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>298 000</b>               | <b>171 000</b>                | <b>2 226 598</b>                    | <b>5 764 638</b>               | <b>559 424</b>            | <b>9 019 660</b> |

## Resultatdisposition

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 5 764 639        |
| årets vinst      | 559 424          |
|                  | <b>6 324 063</b> |

|                                                |                  |
|------------------------------------------------|------------------|
| disponeras så att                              |                  |
| årets avsättning till fond för yttre underhåll | 184 958          |
| i ny räkning överföres                         | 6 139 105        |
|                                                | <b>6 324 063</b> |

Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 2 411 556 kr.

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

| Resultaträkning                                              | Not | 2024-05-01<br>-2025-04-30 | 2023-05-01<br>-2024-04-30 |
|--------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter och hyror                                        | 1   | 5 527 031                 | 5 345 591                 |
| Övriga rörelseintäkter                                       |     | 22 875                    | 38 308                    |
|                                                              |     | 5 549 906                 | 5 383 899                 |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                                   |     |                           |                           |
| Fastighetens driftskostnader                                 | 2   | -2 914 009                | -3 383 327                |
| Administration och förvaltningskostnader                     | 3   | -279 754                  | -257 516                  |
| Personalkostnader                                            | 4   | -386 923                  | -396 020                  |
| Av och nedskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar |     | -895 284                  | -868 961                  |
|                                                              |     | -4 475 970                | -4 905 824                |
| <b>Rörelseresultat</b>                                       |     | 1 073 936                 | 478 075                   |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                      |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter             |     | 27 284                    | 3 744                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                   | 5   | -541 796                  | -352 954                  |
|                                                              |     | -514 512                  | -349 210                  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                     |     | 559 424                   | 128 865                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                                   |     | 559 424                   | 128 865                   |
| <b>Årets resultat</b>                                        |     | 559 424                   | 128 865                   |

| Balansräkning                                                                  | Not  | 2025-04-30 | 2024-04-30 |
|--------------------------------------------------------------------------------|------|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                                                     |      |            |            |
| Anläggningstillgångar                                                          |      |            |            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                                        |      |            |            |
| Byggnader och mark                                                             | 6, 7 | 30 069 566 | 30 805 376 |
| Inventarier, verktyg och installationer                                        | 8    | 185 716    | 226 040    |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 9    | 0          | 0          |
|                                                                                |      | 30 255 282 | 31 031 416 |
| Summa anläggningstillgångar                                                    |      | 30 255 282 | 31 031 416 |
| Omsättningstillgångar                                                          |      |            |            |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                                                 |      |            |            |
| Kundfordringar                                                                 |      | 477 013    | 0          |
| Övriga fordringar                                                              |      | 33 125     | 118 454    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |      | 124 980    | 172 285    |
|                                                                                |      | 635 118    | 290 739    |
| <i>Kassa och bank</i>                                                          |      | 1 409 731  | 1 401 946  |
| Summa omsättningstillgångar                                                    |      | 2 044 849  | 1 692 685  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                                                               |      | 32 300 131 | 32 724 101 |

## Balansräkning

Not

2025-04-30

2024-04-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                          |  |                  |                  |
|--------------------------|--|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser          |  | 298 000          | 298 000          |
| Upplåtelseavgifter       |  | 171 000          | 171 000          |
| Fond för yttre underhåll |  | 2 226 598        | 2 825 532        |
|                          |  | <b>2 695 598</b> | <b>3 294 532</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                |  |                  |                  |
|--------------------------------|--|------------------|------------------|
| Balanserad vinst eller förlust |  | 5 764 639        | 5 036 839        |
| Årets resultat                 |  | 559 424          | 128 865          |
|                                |  | <b>6 324 063</b> | <b>5 165 704</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>      |  | <b>9 019 661</b> | <b>8 460 236</b> |

#### Långfristiga skulder

10

|                                   |    |          |                   |
|-----------------------------------|----|----------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | 11 | 0        | 21 436 250        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |    | <b>0</b> | <b>21 436 250</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |    |                   |                  |
|----------------------------------------------|----|-------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut                  | 11 | 21 861 250        | 1 798 000        |
| Förskott från kunder                         |    | 0                 | 18 204           |
| Leverantörsskulder                           |    | 203 305           | 296 545          |
| Övriga skulder                               |    | 12 766            | 17 029           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 1 203 149         | 697 837          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>23 280 470</b> | <b>2 827 615</b> |

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

32 300 131

32 724 101

| Kassaflödesanalys                                                                 | Not | 2024-05-01<br>-2025-04-30 | 2023-05-01<br>-2024-04-30 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster                                                 |     | 559 424                   | 128 865                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |     | 776 134                   | 868 961                   |
| Betald skatt                                                                      |     | 10 782                    | -4 994                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>1 346 340</b>          | <b>992 832</b>            |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                           |                           |
| Förändring av kundfordringar                                                      |     | -477 013                  | 0                         |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |     | 121 852                   | -13 380                   |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  |     | -93 240                   | 115 294                   |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |     | 482 845                   | 21 956                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>1 380 784</b>          | <b>1 116 702</b>          |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |     |                           |                           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |     | 0                         | -1 952 107                |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar                                   |     | 0                         | 105 000                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>0</b>                  | <b>-1 847 107</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |     |                           |                           |
| Lån                                                                               |     | 0                         | 60 495                    |
| Amortering av lån                                                                 |     | -1 373 000                | -132 845                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>-1 373 000</b>         | <b>-72 350</b>            |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |     | <b>7 784</b>              | <b>-802 755</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |     |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början                                                    |     | 1 401 946                 | 2 204 701                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               |     | <b>1 409 730</b>          | <b>1 401 946</b>          |

## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BNFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BNFAR 2023:1 som avser Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningarnas årsredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

|                            |          |
|----------------------------|----------|
| Stomme och grund           | 120 år   |
| Stammar, värme och sanitet | 40 år    |
| El                         | 50 år    |
| Fasad                      | 50 år    |
| Inre UH (BHR:s ansvar)     | 120 år   |
| Inre UH (BRF:s ansvar)     | 30 år    |
| Yttertak                   | 30 år    |
| Restpost övrigt            | 50 år    |
| Inre UH2 (BRF:s ansvar)    | 30 år    |
| El 2                       | 50 år    |
| Inventarier                | 10-20 år |

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Justerad Soliditet (%)

Skillnaden mellan fastighetens taxeringsvärde och fastighetens bokförda värde har lagts till eget kapital.

Driftsnetto

Föreningens intäkter minus kostnader för drift, förvaltning och administration.

Lån (kr/kvm)

Dom totala räntebärande skulderna genom den totala ytan i föreningen

Sparande per kvm %

Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört underhåll genom den totala ytan i föreningen.

Räntekänslighet  
Föreningens räntebärande skulder genom intäkter

Energikostnad per kvm  
Den totala energikostnaden (uppvärmning, el och vatten) genom den totala ytan

### Not 1 Fastighetens intäkter

|                                          | 2024-05-01<br>-2025-04-30 | 2023-05-01<br>-2024-04-30 |
|------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b> |                           |                           |
| Årsavgifter bostäder                     | 5 087 873                 | 4 939 535                 |
| Hyror lokaler                            | 36 145                    | 33 804                    |
| Hyror garage och p-platser               | 318 584                   | 307 685                   |
| Gym intäkter                             | 48 750                    | 41 700                    |
| Övriga intäkter                          | 58 554                    | 61 174                    |
|                                          | <b>5 549 906</b>          | <b>5 383 898</b>          |

### Not 2 Fastighetens driftskostnader, underhåll o skatt

|                           | 2024-05-01<br>-2025-04-30 | 2023-05-01<br>-2024-04-30 |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Reparationer o underhåll  | 422 481                   | 954 473                   |
| Fastighetsskötsel         | 226 144                   | 189 767                   |
| Bevakning                 | 61 786                    | 53 476                    |
| El                        | 142 290                   | 127 086                   |
| Fjärrvärme                | 888 235                   | 889 406                   |
| Vatten o avlopp           | 383 404                   | 340 978                   |
| Renhållning o sophämtning | 210 213                   | 249 077                   |
| Fastighetsförsäkringar    | 118 537                   | 108 004                   |
| Kabel TV/Bredband         | 248 778                   | 251 821                   |
| Övriga driftskostnader    | 16 909                    | 23 785                    |
| Fastighetsskatt           | 195 232                   | 193 829                   |
| Gym                       | 0                         | 1 624                     |
|                           | <b>2 914 009</b>          | <b>3 383 326</b>          |

### Not 3 Administration och förvaltningskostnader

|                          | 2024-05-01<br>-2025-04-30 | 2023-05-01<br>-2024-04-30 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Administrationskostnader | 14 886                    | 3 140                     |
| Ekonomisk förvaltning    | 211 963                   | 207 019                   |
| Ersättning revisor       | 21 750                    | 19 500                    |
| Övriga kostnader         | 31 156                    | 27 857                    |
|                          | <b>279 755</b>            | <b>257 516</b>            |

#### Not 4 Anställda och personalkostnader

|                                       | 2024-05-01<br>-2025-04-30 | 2023-05-01<br>-2024-04-30 |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Löner och andra ersättningar</b>   |                           |                           |
| Styrelsearvoden / Övriga ersättningar | 164 249                   | 103 186                   |
| Anställd personal                     | 132 360                   | 200 263                   |
| Sociala avgifter                      | 90 314                    | 92 570                    |
|                                       | <b>386 923</b>            | <b>396 019</b>            |

#### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                | 2024-05-01<br>-2025-04-30 | 2023-05-01<br>-2024-04-30 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader lån fastigheten | 541 736                   | 353 005                   |
| Övriga skuldrelaterade poster  | 60                        | -51                       |
|                                | <b>541 796</b>            | <b>352 954</b>            |

#### Not 6 Byggnader och mark

|                                                 | 2025-04-30         | 2024-04-30         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 47 319 546         | 45 649 328         |
| Inköp                                           | 119 150            | 1 952 107          |
| Försäljningar/utrangeringar                     |                    | -281 889           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>47 438 696</b>  | <b>47 319 546</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -16 514 170        | -15 989 460        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 0                  | 281 889            |
| Årets avskrivningar                             | -854 960           | -806 599           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-17 369 130</b> | <b>-16 514 170</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>30 069 566</b>  | <b>30 805 376</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 62 124 000         | 66 921 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 23 580 000         | 30 858 000         |
|                                                 | <b>85 704 000</b>  | <b>97 779 000</b>  |
| Bokfört värde byggnader                         | 28 799 726         | 29 535 536         |
| Bokfört värde mark                              | 1 269 840          | 1 269 840          |
|                                                 | <b>30 069 566</b>  | <b>30 805 376</b>  |

**Not 7 Ställda säkerheter**

|                      | 2025-04-30        | 2024-04-30        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 26 265 000        | 26 265 000        |
|                      | <b>26 265 000</b> | <b>26 265 000</b> |

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                                 | 2025-04-30      | 2024-04-30      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 916 772         | 751 400         |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 0               | -1 598          |
| Omklassificeringar                              | 0               | 271 970         |
| Bidrag Naturvårdsverket                         | 0               | -105 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>916 772</b>  | <b>916 772</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -690 731        | -629 967        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 0               | 1 598           |
| Årets avskrivningar                             | -40 324         | -62 362         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-731 055</b> | <b>-690 731</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>185 717</b>  | <b>226 041</b>  |

**Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

|                                                 | 2025-04-30 | 2024-04-30 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 0          | 271 970    |
| Omklassificeringar                              | 0          | -271 970   |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>0</b>   | <b>0</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

Posten avser Laddplatser som nu är färdiga och finns nu under inventarier

**Not 10 Långfristiga skulder**

|                                                              | 2025-04-30        | 2024-04-30        |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skulder som skall betalas senare än fem år efter balansdagen | 20 381 966        | 21 569 250        |
|                                                              | <b>20 381 966</b> | <b>21 569 250</b> |

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                                           | Räntesats %<br>250430 | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2025-04-30 | Lånebelopp<br>2024-04-30 |
|------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SEB Bolån, rörligt                                   | 2,97                  |                           | 465 000                  | 1 465 000                |
| SEB Bolån                                            | 0,94                  | 2025-09-28                | 10 496 250               | 10 589 250               |
| Handelsbanken                                        | 3,54                  | 2025-12-30                | 10 900 000               | 11 180 000               |
| Avgår lån som klassificeras som<br>kortfristig skuld |                       |                           | -21 861 250              | -1 465 000               |
| Avgår kortfristig del som betalas<br>under nästa år  |                       |                           | 0                        | -333 000                 |
|                                                      |                       |                           | <b>0</b>                 | <b>21 436 250</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld                 |                       |                           | 21 861 250               | 1 798 000                |

Lån som skall omförhandlas med förfallotid inom 12 månaders period redovisas som kortfristig skuld.  
Avsikten är att lånen skall omplaceras och löpa vidare.  
Föreningen har en amorteringsplan på 333 000 kr/år.

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                           | 2025-04-30       | 2024-04-30     |
|---------------------------|------------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader   | 32 780           | 32 981         |
| Övriga upplupna kostnader | 226 867          | 221 044        |
| Förutbetalda intäkter     | 943 503          | 443 812        |
|                           | <b>1 203 150</b> | <b>697 837</b> |

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Charlie Hugosson  
Ordförande

Björn Claesson

Edin Selmanovic

Maria Fransson

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

Arthur Kozak  
Extern Revisor

Andreas Alpharus  
Föreningsrevisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

25.09.2025 11:32

**SENT BY OWNER:**

Malin Tellvik Östlund • 24.09.2025 17:38

**DOCUMENT ID:**

B18PgcZ2ll

**ENVELOPE ID:**

rkBPeqZnxg-B18PgcZ2ll

**DOCUMENT NAME:**

ÅR Brf Sköldskivlingen 2 för 20240501-20250430.pdf  
16 pages

**SHA-512:**

6c505a9c41dbe3666472f318feb6e6aae45b9fbe018f72b  
6b32d79ee8611b6951963c1ec634db814bff807f84f4445  
121adfc2fbfae28a2eb3cde77a4721bd8a

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.**

546 555 756



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

🕒 Activity log

| RECIPIENT                                                  | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| Charlie Hugosson<br>charlie.hugosson@gmail.com             |  Signed<br>Authenticated   | 24.09.2025 18:39<br>24.09.2025 18:38 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.252.109.19  |
| MARIA FRANSSON<br>snorkfia11@gmail.com                     |  Signed<br>Authenticated   | 24.09.2025 19:13<br>24.09.2025 19:12 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.253.105.108 |
| Edin Selmanovic<br>e.selman80@gmail.com                    |  Signed<br>Authenticated   | 24.09.2025 20:50<br>24.09.2025 20:50 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.252.104.249 |
| Björn Kjell Claes Claesson<br>b.claesson@outlook.com       |  Signed<br>Authenticated   | 25.09.2025 08:02<br>25.09.2025 08:00 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.253.99.205  |
| ANDREAS DANIEL ALPHAR IUS<br>andreas.alpharius@outlook.com |  Signed<br>Authenticated   | 25.09.2025 10:27<br>25.09.2025 10:25 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.252.102.243 |
| Artur Kozak<br>arthur.kozak@audema.se                      |  Signed<br>Authenticated | 25.09.2025 11:32<br>25.09.2025 11:31 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 62.20.45.59    |

\* 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.**

546 555 756



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sköldskivlingen nr 2, org.nr. 764500-1301

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sköldskivlingen nr 2 för räkenskapsåret 2024-05-01—2025-04-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 april 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från Audema Revisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Audema Revision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

#### Revisorn från Audema Revisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sköldskivlingen nr 2 för räkenskapsåret 2024-05-01—2025-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor från Audema Revision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Audema Revision 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 revisorn från Audema Revisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vår revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget.

Arthur Kozak  
Audema Revision AB

Andreas Alpharius  
Förtroendevald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

25.09.2025 11:34

**SENT BY OWNER:**

Malin Tellvik Östlund • 25.09.2025 08:54

**DOCUMENT ID:**

Bye6XvDG3xg

**ENVELOPE ID:**

r1-2mPPfhlG-Bye6XvDG3xg

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse 250430 - Sköldskivlingen nr 2.pdf  
2 pages

**SHA-512:**

2fc3e58aefefbc0e1ae806491aecf80f18ca0250c373367  
811db4aaf97b288f5fc700cd98e85445439abf17392587f  
90749303637cb4aa3cf8838de50ea3e46

## Activity log

| RECIPIENT                                                        | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. ANDREAS DANIEL ALPHA<br>RIUS<br>andreas.alpharius@outlook.com | Signed<br>Authenticated | 25.09.2025 10:25<br>25.09.2025 10:24 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.252.102.243 |
| 2. Artur Kozak<br>arthur.kozak@audema.se                         | Signed<br>Authenticated | 25.09.2025 11:34<br>25.09.2025 11:31 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 62.20.45.59    |

\* 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.**

546 555 756



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.**

546 555 756



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed