

Bostadsrättsföreningen Skofabrikören

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Skofabrikören

Org.nr: 769635-1985

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skofabrikören, 769635-1985, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler och p-platser.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-08-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-12-22 och nuvarande stadgar registrerades 2025-05-26 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggningen Malmö Dadeln ga:1. Gemensamhetsanläggningen Malmö Dadeln ga:1 ändamål är att förvalta gårdsyta med tillhörande uteplatser, grönytor, staket och övrig vegetation, gångvägar, in- och utfart till underjordiskt garage inklusive garageramp samt garageport, ytterbelysning, murar och plank, lekplats, dagvattenledningar och tillhörande brunnar, parkeringsyta.

Styrelse

Ordförande	Camilla Ceder	2026
Ledamot	Helene Dahlberg	2027
Ledamot	Laurea Lindroos	2027
Ledamot	Magnus Rosenqvist	2027
Ledamot	Nicklas Jönsson	2026
Suppleant	Åsa Stenberg	2027
Suppleant	Håkan Frennesson	2026

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Patrik Hansén
	Access Revision

Valberedning

Valberedningen har bestått av Bitte Zetterman och Lars Jennfors

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Dadeln 23 i Malmö stad med därpå uppförd byggnad med 56 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1907/2022 . Fastighetens adress är Industrigatan 4 A-B.

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok
14	16	19	7

Total tomtarea:	1 453	kvm
Total bostadsarea:	3 877	kvm
- varav bostadsrättsarea:	3 877	kvm
Total lokalarea:	144	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2024-01-26.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick förvaltning har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Tele2
Avfallshantering	Stena Recycling
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Jour	Örestads bevakning
Mätning El/Vatten/Värme	Infometric
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal TV/internet	Tele2
Serviceavtal IMD	Infometric

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 34 330 kr (169 305 kr 2024) och planerat underhåll för 63 431 kr (0 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Enligt ekonomisk plan avsätts det 209 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 52 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-06. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (2024 skedde 6 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 0 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 81 medlemmar.

9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 82 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 4 %.

I grundårsavgiften ingår värme samt kallvatten.

Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband/TV/telefon (Triple play).

Föreningen har avläsning av el samt varmvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023
Rörelsens intäkter, tkr	5 738	4 868	4 123
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 112	- 1 026	- 385
Förändring av underhållsfond	146	205	201
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	1 552	154	568
Sparande, kr/kvm	178	77	191
Soliditet, (%)	75	75	74
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 037	967	681
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	70	77	64
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	924	864	600
Lokalhyra, kr/kvm	1 457	1 194	1 167
Driftkostnad, kr/kvm	532	462	265
Energikostnad, kr/kvm	247	231	176
Ränta, kr/kvm	450	516	428
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	52	51	50
Skuldsättning, kr/kvm	13 237	13 338	13 440
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	13 729	13 834	13 939
Räntekänslighet, (%)	13	14	20
Snittränta, (%)	3.40	3.87	3.18

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

*Verksamheten startade 2023-03-01.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2026-01-01. Styrelsen utvärderar löpande vilket avgiftsuttag som krävs för att säkerställa att föreningen kan fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden. Vid behov kommer styrelsen att öka avgifterna.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	164 650 000	406 050	- 791 133	- 1 025 779
Disposition enligt föreningsstämma			-1 025 779	1 025 779
Avsättning till underhållsfond		209 000	-209 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-63 431	63 431	
Årets resultat				- 112 068
Vid årets slut	164 650 000	551 619	- 1 962 481	- 112 068

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 1 816 912
Årets resultat före fondändring	- 112 068
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 209 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	63 431
Summa över/underskott	- 2 074 549

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 2 074 549
Totalt	- 2 074 549

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

4 110 884

3 770 893

Övriga rörelseintäkter

3

1 626 616

1 097 396

Summa rörelseintäkter

5 737 500

4 868 289

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-2 238 120

-2 053 121

Övriga kostnader

5

-279 146

-255 843

Personalkostnader

6

-154 550

-150 606

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-1 384 692

-1 384 692

Summa rörelsekostnader

-4 056 508

-3 844 262

RÖRELSERESULTAT

1 680 992

1 024 027

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

16 907

26 117

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 809 967

-2 075 923

Summa finansiella poster

-1 793 060

-2 049 806

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-112 068

-1 025 779

RESULTAT FÖRE SKATT

-112 068

-1 025 779

ÅRETS RESULTAT

-112 068

-1 025 779



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	214 942 039	216 310 731
Inventarier, maskiner och installationer	10	34 667	50 667
Summa materiella anläggningstillgångar		214 976 706	216 361 398
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		214 976 706	216 361 398
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		19	639
Övriga fordringar		9 440	26 707
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	360 089	327 060
Summa kortfristiga fordringar		369 548	354 406
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	2 329 225	2 176 386
Summa kassa och bank		2 329 225	2 176 386
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 698 773	2 530 792
SUMMA TILLGÅNGAR		217 675 479	218 892 190



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		164 650 000	164 650 000
Underhållsfond		551 619	406 050
Summa bundet eget kapital		165 201 619	165 056 050
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 962 481	-791 133
Årets resultat		-112 068	-1 025 779
Summa fritt eget kapital		-2 074 549	-1 816 912
SUMMA EGET KAPITAL		163 127 070	163 239 138
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	16 518 000	35 076 000
Summa långfristiga skulder		16 518 000	35 076 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		16 518 000	35 076 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	36 708 000	18 558 000
Leverantörsskulder		146 118	251 960
Skatteskulder		19 120	34 300
Övriga skulder		63 964	67 887
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 093 207	1 664 905
Summa kortfristiga skulder		38 030 409	20 577 052
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		38 030 409	20 577 052
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		217 675 479	218 892 190



Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		1 680 992	1 024 028
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 384 692	1 384 692
Summa		3 065 684	2 408 720
Erhållen ränta		16 907	26 117
Erlagd ränta		-1 809 967	-2 075 924
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 272 624	358 913
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-15 142	364 850
Förändring av rörelseskulder		-696 644	-249 567
Kassaflöde från den löpande verksamheten		560 838	474 196
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		18 150 000	18 150 000
Amortering av låneskulder		-18 558 000	-18 558 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-408 000	-408 000
Årets kassaflöde		152 838	66 196
Likvida medel vid årets början		2 176 387	2 110 191
Likvida medel vid årets slut		2 329 225	2 176 387



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	120
Inventarier, maskiner och installationer	5

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 583 079	3 348 672
Hyror lokaler	209 748	171 951
Hyror p-platser/garage	318 057	250 270
Totalt årsavgifter och hyror	4 110 884	3 770 893



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 192	8 619
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	51 000	32 700
Vatten	72 233	129 339
El	221 150	134 094
Debiterad fastighetsskatt	17 160	14 349
Försäkringsersättningar	0	48 658
Överlåtelseavgifter	8 746	13 850
Övriga intäkter	1 107 655	571 307
Kommunikation	144 480	144 480
Totalt övriga rörelseintäkter	1 626 616	1 097 396

I posten övriga intäkter ingår det under 2025, 517 168 kr i form av Räntegaranti från Sundprojekt samt 526 904 kr i form av återbetalning i samband med nedlagd verksamhet för VolvoCars.

Not 4. Fastighetskostnader

	2025	2024
Driftskostnader		
El	349 896	317 932
Uppvärmning	446 032	429 043
Vatten och avlopp	196 394	180 726
Avfallshantering	42 006	29 903
Teknisk förvaltning	210 296	208 994
Serviceavtal	60 154	17 120
Besiktningsskostnader	155 062	4 653
Systematiskt brandskyddsarbete	0	4 250
Snöröjning	55 088	60 398
Övriga utgifter för köpta tjänster	16 408	10 903
Bredband	76 951	76 950
Kabel-TV	49 137	49 122
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 171	5 333
Försäkringar	77 672	75 782
Förbrukningsmaterial	44 397	12 082
Hyreskostnader	338 136	339 326
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	17 560	34 300
	2 140 359	1 856 816
Reparationer		
Hiss	10 062	26 962
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 638	0
Klottersanering	8 536	5 491
Övrigt	8 516	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	57 061
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	29 533
Värme, installationer	2 294	0
Ventilation, installationer	1 285	0
El, installationer	0	77 258
	34 330	196 305
Planerat underhåll		
Övrigt, gemensamma utrymmen	4 435	0
Markytor	58 997	0
	63 431	0
Totalt fastighetskostnader	2 238 120	2 053 121



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	152 440	140 180
Revision	13 604	14 475
Tele och post	6 082	3 151
Jurist- och advokatkostnader	0	21 100
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	6 085	14 622
Kontorsmateriel och trycksaker	0	1 999
Bankkostnader	1 360	3 197
IT-tjänster	5 865	8 928
Övriga externa tjänster	36 051	0
Övriga externa kostnader	57 660	48 191
Totalt övriga kostnader	279 146	255 843

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	117 600	114 600
Sociala kostnader	36 950	36 006
Totalt personalkostnader	154 550	150 606

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	1 368 692	1 368 692
Inventarier, maskiner och installationer	16 000	16 000
	1 384 692	1 384 692
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 384 692	1 384 692

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	54 450 000	54 450 000
Summa:	54 450 000	54 450 000



Not 9. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	164 243 090	164 243 090
Mark	54 576 910	54 576 910
Utgående anskaffningsvärden	218 820 000	218 820 000
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 2 509 269	- 1 140 577
Årets avskrivning på byggnader	- 1 368 692	- 1 368 692
Utgående avskrivningar	-3 877 961	-2 509 269
Utgående redovisat värde	214 942 039	216 310 731
<i>Varav</i>		
Byggnader	160 365 129	161 733 821
Mark	54 576 910	54 576 910
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	94 715 000	94 715 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	28 000 000
	122 715 000	122 715 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	121 000 000	121 000 000
Lokaler	1 715 000	1 715 000
	122 715 000	122 715 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	80 000	80 000
Utgående anskaffningsvärden	80 000	80 000
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 29 333	- 13 333
Årets avskrivningar	- 16 000	- 16 000
Utgående avskrivningar	- 45 333	- 29 333
Utgående redovisat värde	34 667	50 667
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	131 370	105 751
Förutbetalda kostnader	228 719	221 309
Summa	360 089	327 060
Not 12. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 329 225	2 176 387
Summa	2 329 225	2 176 387
Not 13. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	36 708 000	18 558 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	16 518 000	35 076 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	53 226 000	53 634 000



Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
DanskeBank	2026-03-02	2,72 %	18 150 000	0
SBAB	2026-01-14	3,69 %	18 150 000	18 150 000
SBAB	2028-01-14	3,58 %	16 926 000	17 334 000
Nordea	Löst		0	18 150 000
Summa skulder till kreditinstitut			53 226 000	53 634 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-36 708 000	-18 558 000
			16 518 000	35 076 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	154 550	150 607
Upplupna räntekostnader	1 362	109 061
Förutbetalda intäkter	385 531	333 039
Upplupna revisionsarvoden	14 400	15 100
Upplupna kostnader	537 364	1 057 099
Summa	1 093 207	1 664 906



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-15

Camilla Ceder
Ordförande

Helene Dahlberg
Ledamot

Laurea Lindroos
Ledamot

Magnus Rosenqvist
Ledamot

Nicklas Jönsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Access Revision
Patrik Hansén
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 20:33

SENT BY OWNER:

Rasmus Bertilsson • 15.04.2026 08:53

DOCUMENT ID:

rJrJI322-g

ENVELOPE ID:

SkBJ8h22-l-rJrJI322-g

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Skofabrikö
ren.pdf

16 pages

SHA-512:

2d7ce3ed075b34567652374a3af28552870cb20fd423fc
dd5dfed102993bdb57c17f7b44a6d2dab052ad678c7db8
b56d52debcfe51e057e20e82061199adcfd9

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
NICKLAS JÖNSSON	 Signed	15.04.2026 09:09	eID	Swedish BankID (DOB: 1992/03/19)
	Authenticated	15.04.2026 09:06	Low	
ANNA CHRISTINA HELENE DAHLBERG	 Signed	20.04.2026 09:20	eID	Swedish BankID (DOB: 1973/09/16)
	Authenticated	15.04.2026 22:23	Low	
LAUREA LINDROOS	 Signed	20.04.2026 09:32	eID	Swedish BankID (DOB: 1991/05/26)
	Authenticated	20.04.2026 09:31	Low	
CAMILLA CEDER	 Signed	20.04.2026 12:11	eID	Swedish BankID (DOB: 1969/06/26)
	Authenticated	20.04.2026 12:10	Low	
SVEN MAGNUS ROLAND R OSENQVIST	 Signed	20.04.2026 14:42	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/09/21)
	Authenticated	20.04.2026 14:40	Low	
PATRIK ANDERS IVAR HAN SÉN	 Signed	20.04.2026 20:33	eID	Swedish BankID (DOB: 1979/03/17)
	Authenticated	20.04.2026 20:32	Low	

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skofabrikören
Org.nr. 769635-1985

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skofabrikören 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 Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med 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. Risker 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 asidosättande 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 Brf Skofabrikören 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 ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 21 april 2026



RB 2025 Skofabrikören (1).pdf
(29309 byte)
SHA-512: 3947add1f072690ec60a0ccf74ca798afced6
8364365ba0ed9c707696b08c9ef700ed31444f38aa4b0d
8babaa5e1bea068b60bf64a0be69d6c673175c7191666

Underskrifter

2026-04-21 08:57:55 (CET)



Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



assently

Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse Brf Skofabrikören

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

2206c1eb68c1dd15c7409d0f02b8d9cc7c8d87b8b21a70f23074b3e4c21bda67a9fec8f5a40a2a358b1863d28151477f1168bc1ebd50991a47713ef6ed6a7453



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

