

Bostadsrättsföreningen Skorpionen

Årsredovisning 2025



BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Skorpionen

Org.nr: 716408-8853

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Skorpionen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den ____/____/2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skorpionen, 716408-8853, med säte i Göteborg, 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-11-28 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-01 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 ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Gustaf Bergström	2027
Ledamot	Håkan Jacobsson	2026
Ledamot	Kjell Karlsson	2026
Ledamot	Fredrik Garneij	2027
Ledamot	Andreas Sandgren	2027

Vald t.o.m föreningsstämma

Revisor

Auktoriserad revisor	Håkan Kjellström
	Adact Revisorer & Konsulter AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Elisabeth Hammarlund

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kommendantsängen 7:12 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 22 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1903 . Fastighetens adress är Kastellgatan 6 A-B .

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
5	6	11

Total tomtarea:	646	kvm
Total bostadsarea:	1 589	kvm
Total lokalyta:	118	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Kontraktslängd	Avtalstid
Producentbyrån	84	36 mån	2026-05-31
Hans Malm	34	12 mån	2026-09-30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-12-02.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Avtal	Leverantör
Kabel-TV & bredband	Tele2
Avfallshantering	Göteborgs stad
Sorterat avfall	Renova
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Jour	Låsinväst
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Anticimex
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	Kone
Teknisk förvaltning	Daghia



Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 15 942 kr (28 328 kr 2024) och planerat underhåll för 386 839 kr (51 641 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

2025 avser underhållsåtgärderna i not 4 till resultaträkningen byte av takfläktar samt dränering.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2014 av Bredablick Fastighetspartner. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år och anses vara aktuell.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 292 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 171 kr per kvm.

Utförda åtgärder	År
Byte av takfläktar	2025
Dränering	2025
Tvätt av mark, innergård	2024
Målning av fasad	2024
OVK	2024
Spolning och inspektion av stammar	2023
Besiktning av tak och fasad	2022
Byte av ventilation i ena lokalen	2021
Renovering av balkonger	2020-21
Underhållsspolning	2020
Installationer av balkonger mot innergård	2017
Byte av säkerhetsdörrar	2015
Relining av avlopp	2014
Byte av port & innerdörrar	2012-13
Byte av fönster	2008
Ventilation	2007
Målning av trapphus	2006
Renovering av innergård	2003-04
Omputsning av fasad	1998
Rörstambyte	1984
Elstambyte	1984
Installation av hiss	1984



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2025-05-27. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Föreningens styrelse har haft 9 protokollförda möten varav 3 före årsmötet. Vid årsmötet tackades vår förre kassör av och en ny ledamot valdes in i styrelsen.

Den 21:a maj och den 9:e oktober genomförde städdagar. Bland annat rensades föreningens cykelställ från gamla cyklar.

Föreningens OVK blev godkänd. Under sommaren installerades nya ventilationsfläktar på taket. En fuktskada upptäcktes på fastighetens kortsida. Dräneringen har därefter lagts om. Återstår att åtgärda en lägenhetsvägg samt källarförråd.

En hjärtstartare har köpts in. Fiber har dragits in till fastigheten vilket möjliggör snabbare bredband.

Styrelsen har arbetat med en reviderad underhållsplan med åtgärder på både kortare och längre sikt. Planen syftar även till att säkerställa en budgetering för det långsiktiga underhållet.

Under 2026 planeras ommålning av taket. Offerter har inhämtats för detta.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 2 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 30 medlemmar.

4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 32 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.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 8 %.

Avseende 2026 har styrelsen beslutat att 2026-01-01 höja årsavgifterna med 2 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredband. Utöver årsavgiften debiteras lägenheter för balkongtillägg.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	1 266	1 162	1 095	1 012
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 364	- 236	- 113	- 406
Förändring av underhållsfond	-95	235	216	269
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	0	-156	-13	-360
Sparande, kr/kvm	171	77	154	-53
Soliditet, %	15	19	21	22
Årsavgift för bostadsrätter, kr/kvm	673	623	594	566
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84	85	86	89
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	666	617	587	559
Driftkostnad kr/kvm	338	373	305	302
Energikostnad kr/kvm	170	167	151	155
Ränta kr/kvm	108	153	120	52
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	171	168	162	158
Lån kr/kvm	4 013	4 013	4 013	4 013
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	4 311	4 311	4 311	4 311
Räntekänslighet (%)	6.41	6.91	7.26	7.62
Snittränta (%)	2.69	3.81	2.98	1.3

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad 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.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	7 257 958	939 104	- 6 271 227	- 235 510
Disposition enligt föreningsstämma			-235 510	235 510
Avsättning till underhållsfond		292 000	-292 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-386 839	386 839	
Årets resultat				- 364 025
Vid årets slut	7 257 958	844 265	- 6 411 898	- 364 025

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 6 506 737
Årets resultat före fondändring	- 364 025
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 292 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	386 839
Summa över/underskott	- 6 775 923

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 6 775 923
Totalt	- 6 775 923

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

1 239 339

1 157 961

Övriga rörelseintäkter

3

26 395

4 194

Summa rörelseintäkter

1 265 734

1 162 155

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-980 487

-686 557

Övriga kostnader

5

-130 015

-80 967

Personalkostnader

6

-77 325

-71 909

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-269 254

-315 165

Summa rörelsekostnader

-1 457 081

-1 154 598

RÖRELSERESULTAT

-191 347

7 557

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

11 383

18 334

Räntekostnader och liknande resultatposter

-184 061

-261 401

Summa finansiella poster

-172 678

-243 067

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-364 025

-235 510

RESULTAT FÖRE SKATT

-364 025

-235 510

ÅRETS RESULTAT

-364 025

-235 510



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	7 583 590	7 852 844
Summa materiella anläggningstillgångar		7 583 590	7 852 844
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		2 500	2 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 500	2 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 586 090	7 855 344
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		22 163	22 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 302	62 303
Summa kortfristiga fordringar		88 465	84 948
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	927 509	941 691
Summa kassa och bank		927 509	941 691
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 015 974	1 026 639
SUMMA TILLGÅNGAR		8 602 064	8 881 983



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 257 958	7 257 958
Underhållsfond		844 265	939 104
Summa bundet eget kapital		8 102 223	8 197 062
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 411 898	-6 271 226
Årets resultat		-364 025	-235 510
Summa fritt eget kapital		-6 775 923	-6 506 736
SUMMA EGET KAPITAL		1 326 300	1 690 326
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	10 , 11 , 12	3 896 437	3 395 894
Övriga skulder		21 129	21 129
Summa långfristiga skulder		3 917 566	3 417 023
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		3 917 566	3 417 023
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	11 , 12	2 953 894	3 454 437
Leverantörsskulder		171 662	96 127
Skatteskulder		1 695	4 969
Övriga skulder		21 173	31 799
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	209 774	187 302
Summa kortfristiga skulder		3 358 198	3 774 634
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		3 358 198	3 774 634
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 602 064	8 881 983



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-191 347	7 556
Avskrivningar	269 254	315 165
Summa	77 907	322 721
Erhållen ränta	11 383	18 334
Erlagd ränta	-184 061	-261 401
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-94 771	79 654
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-3 518	-19 660
Ökning av rörelseskulder	84 107	11 286
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-14 182	71 280
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	0	6 850 331
Amortering av låneskulder	0	-6 850 331
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	-14 182	71 280
Likvida medel vid årets början	941 691	870 410
Likvida medel vid årets slut	927 509	941 691



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	70
Balkonger	50
Hissanläggning	20
Soprum/sophus	20
Fönster	20
Värmeanläggning	10
Kabel-tv	10
Markanläggning	40
Markinventarier	10
Inventarier	10



Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder
Övriga årsavgifter

	2025	2024
	1 057 944	979 632
	11 088	11 088
	1 069 032	990 720
	170 307	167 241
Totalt årsavgifter och hyror	1 239 339	1 157 961

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter
Överlåtelseavgifter
Övriga intäkter

	2025	2024
	4 780	876
	2 940	2 746
	18 675	572
	26 395	4 194
Totalt övriga rörelseintäkter	26 395	4 194



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	26 097	26 075
Uppvärmning	179 850	186 094
Vatten och avlopp	84 469	72 831
Avfallshantering	43 505	38 082
Teknisk förvaltning	77 956	62 850
Serviceavtal	9 401	8 617
Besiktningsskostnader	-331	48 113
Systematiskt brandskyddsarbete	11 559	7 635
Snöröjning	4 708	10 389
Bevakningskostnader	1 250	2 815
Gångbanerrenhållning	0	2 123
Kommunikationskostnader	58 688	66 966
Försäkringar	21 868	20 156
Förbrukningsmaterial	7 198	3 504
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	51 488	50 340
	577 706	606 588

Reparationer

Hiss	0	19 161
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	1 879
Vattenskador	2 688	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	4 327	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	788
Övrigt, gemensamma utrymmen	5 273	0
Ventilation, installationer	3 654	6 500
	15 942	28 328

Planerat underhåll

Huskropp, fasader	0	21 482
Ventilation, installationer	235 625	0
VA & sanitet, installationer	0	8 409
Markytor	151 214	21 750
	386 839	51 641

Totalt fastighetskostnader

980 487	686 557
----------------	----------------

Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	62 842	58 521
Revision	25 000	18 000
Tele och post	2 400	1 422
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	21 658	0
Bankkostnader	1 292	782
Frakter och transporter	0	198
Övriga externa kostnader	16 824	2 044
Totalt övriga kostnader	130 015	80 967



Not 6. Personalkostnader

Löner och arvoden

Styrelsearvoden
Övriga kostnadsersättningar

2025	2024
58 800	57 300
50	0
58 850	57 300
18 475	14 609
77 325	71 909

Övriga personalkostnader

Sociala kostnader

Totalt personalkostnader

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

Byggnader
Markanläggningar

2025	2024
259 534	305 445
9 720	9 720
269 254	315 165
269 254	315 165

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Not 8. Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader
Mark
Markanläggningar

2025-12-31	2024-12-31
13 692 307	13 692 307
2 002 230	2 002 230
453 835	453 835

Utgående anskaffningsvärden

Ingående avskrivningar

Byggnader
Markanläggningar
Årets avskrivning på byggnader
Årets avskrivning på markanläggningar

16 148 372	16 148 372
- 7 938 902	- 7 633 457
- 356 626	- 346 906
- 259 534	- 305 445
- 9 720	- 9 720

Utgående avskrivningar

Utgående redovisat värde

Varav

Byggnader
Mark
Markanläggningar

-8 564 782	-8 295 528
7 583 590	7 852 844
5 493 871	5 753 405
2 002 230	2 002 230
87 489	97 209

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader
Taxeringsvärde mark

24 988 000	22 652 000
23 168 000	32 596 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder
Lokaler

48 156 000	55 248 000
46 800 000	53 800 000
1 356 000	1 448 000
48 156 000	55 248 000



Not 9. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	507 616	530 950
Placeringskonto Handelsbanken	418 794	410 741
Placeringskonto Handelsbanken	1 099	0
Summa	927 509	941 691

Transaktionskontot hos Handelsbanken avser ett klientmedelskonto och utgör i juridisk mening en fordran hos Bredablick Förvaltning. De regelverk som styr klientmedelskontot är dock av sådan karaktär att fordran i redovisningssammanhang kan ses som ett banktillgodohavande.

Not 10. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	7 525 000	7 525 000
I eget förvar	500 000	500 000
Summa:	8 025 000	8 025 000

Not 11. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek	2027-12-01	2,51 %	1 838 437	1 838 437
Stadshypotek	2027-09-01	2,56 %	1 258 000	1 258 000
Stadshypotek	2028-07-30	2,87 %	800 000	800 000
Stadshypotek	2026-12-01	2,47 %	1 557 457	1 557 457
Stadshypotek	2026-01-01	2,50 %	1 396 437	1 396 437
Summa skulder till kreditinstitut			6 850 331	6 850 331

Not 12. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 953 894	3 454 437
Förfaller 2-5 år från balansdagen	3 896 437	3 395 894
Summa	6 850 331	6 850 331

Not 13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	21 664	27 271
Förutbetalda intäkter	105 215	106 445
Upplupna kostnader	82 895	53 586
Summa	209 774	187 302



Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Arsredovisningens innehåll blev klart 2025-05-08

Gustaf Bergström
Ordförande

Håkan Jacobsson
Ledamot

Kjell Karlsson
Ledamot

Fredrik Garneij
Ledamot

Andreas Sandgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Adact Revisorer & Konsulter AB
Håkan Kjellström
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 12:03

SENT BY OWNER:

Sara Wijkmark • 08.05.2026 14:31

DOCUMENT ID:

BkFowUjRWe

ENVELOPE ID:

SytjDUjRWg-BkFowUjRWe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Skorpione
n.pdf

17 pages

SHA-512:

174893960126b224d46ec52469c5d72ca2b0fd764f9e30
c9254a6764eb7ff2aba25b8e4ff9375adbd1c72fba327c2
50d2862f956a66e5b3eb75fbb314c0378

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
KJELL KARLSSON	 Signed	08.05.2026 14:35	eID	Swedish BankID
	Authenticated	08.05.2026 14:35	Low	
GUSTAF BERGSTRÖM	 Signed	10.05.2026 16:48	eID	Swedish BankID
	Authenticated	10.05.2026 16:43	Low	
Jan Håkan Jacobsson	 Signed	12.05.2026 09:46	eID	Swedish BankID
	Authenticated	11.05.2026 09:53	Low	
Johan Jakob Andreas Sandgren	 Signed	12.05.2026 15:31	eID	Swedish BankID
	Authenticated	12.05.2026 15:30	Low	
Lars Anders Fredrik Garneij	 Signed	12.05.2026 17:43	eID	Swedish BankID
	Authenticated	12.05.2026 17:42	Low	
KARL GUSTAV HÅKAN KJELLSTRÖM	 Signed	13.05.2026 12:03	eID	Swedish BankID
	Authenticated	13.05.2026 12:02	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

⚙️ 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 Skorpionen

Org.nr. 716408-8853

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skorpionen 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 revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 6 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 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 Skorpionen 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 tryggt 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.

Göteborg den

Håkan Kjellström

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 13 maj 2026



RB 2025 716408-8853 (2026-05-08).pdf

(51372 byte)

SHA-512: 86f3ef2b3ee3a22081354f6749590f73bf2b0
6276b09a125fc93b446548c422f0437503f95cef9d0a73
206495513eb9a12f689520dc86d954b897ca83871ea04

Underskrifter

2026-05-13 12:03:47 (CET)



Karl Gustav Håkan Kjellström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse Brf Skorpionen

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:

edbd2656e2e6cdad5901bfaa99951651575376072afe6fd0b8f028f502eff9c8bd0fd3b989d45349378eb8259e6badc32afd4389e3229dab93aad0d7eafe5d8c



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

