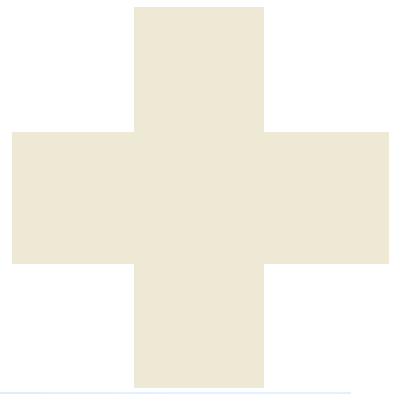


fastum



ÅRSREDOVISNING 2025
Brf Skeppargatan 58

Styrelsen för Brf Skeppargatan 58, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 november 2007.

Föreningens fastighet

Brf Skeppargatan 58 äger och förvaltar fastigheten Gnistan 7 med adress Skeppargatan 58, Stockholm. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Föreningen är en så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet uppfördes 1924 och har en totalyta om 1 911 kvm, varav 1 554 kvm lägenhetsyta, 104 kvm lokalyta samt 253 kvm garageyta.

	<u>Bostäder</u>	<u>Lokaler</u>	<u>Garage</u>
Bostadsrätt	19	0	1
Hysesrätt	0	2	10

Lägenhetsfördelning:

12 st 2 rum och kök

2 st 3 rum och kök

5 st 4 rum och kök

Garageplatserna i varmgarage hyrs ut till medlemmar och externa hyresgäster och en av parkeringarna upplåts med bostadsrätt. För närvarande är det kö till garageplatser.

Två av lokalerna ligger i gatuplan och hyrs ut till frisörssalong respektive produktionsbyrå.

Till varje bostadsrättslägenhet hör ett källarförråd.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgick 2025 till 1 724 kr per lägenhet.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 96 989 000 kr, varav byggnadsvärdet är 30 589 000 kr och markvärdet 66 400 000 kr. Värdeår är 1930.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Sedan tidigare gällande avtal

Försäkring	Brandkontoret
Bergvärme	Energivärme i Stockholm AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
El	Elevio AB
Gas	Stockholm Gas
Hiss	Hissen El Mek. Verkstad AB
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Stockholm Avfall
Städning	Marcelo MarianoHernandez EF
Bredband	OwnIT Broadband AB
Kabel-TV	Tele 2
Takskottning	Fasadkungen Norr AB
Finansiering	SBAB

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 631 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet per år enligt föreningens stadgar. Eftersom föreningen har en uppdaterad underhållsplan så sker avsättningen till föreningens underhållsfond enligt den.

Underhåll & Investeringar

Föreningens underhåll följer en upprättad underhållsplan och en långsiktig ekonomisk plan. Styrelsen konstaterar att efter de tidigare årens renoveringar, återstår endast uppfräschning av källare och källarförråd i underhållsplanen, förutom löpande återkommande underhåll.

Resultat & Finansiell Ställning

Föreningens ekonomi är, trots de betydande investeringar som gjordes i fastigheten under 2010 och 2011, stabil.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 8.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 16 juni 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Martina Christensson	
	Christer Gustafson	
	Louisa Tarras-Wahlberg	
	Patrik Råberg	
	Måns Molin	t o m 2026-01-25
	Hanna Bergh	t o m 2026-03-19
Suppleant	Carl Sjöstedt	
	Nicolas Johansson	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 6 protokollfört sammanträden. Utöver det har löpande ärenden hanterats digitalt.

Den 26 mars 2025 hölls en extra stämma för att välja ny revisor då den tidigare av sagt sig uppdraget.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisor

Kungsbron Borevision AB, med Sara Lundqvist som huvudansvarig revisor

Valberedning

Olof Lilja

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgiftshöjning 20% trädde i kraft den 1 februari 2025.

Föreningen har bytt bank från Handelsbanken till SBAB och omförhandlat samtliga bostadslån, vilket medfört justerade räntor i linje med rådande marknadsförutsättningar.

Föreningen har omförhandlat hyreskontrakten för föreningens två lokaler.

Vattenskada uppstod i en av våra hyreslokaler. Skadan har hanterats och bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på föreningens långsiktiga ekonomi.

Entréporten har renoverats.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 32 medlemmar. Under året har 3 överlåtelser skett.

Två av föreningens lägenheter har varit uthyrda i andrahand delar av verksamhetsåret.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 834	1 681	1 620	1 427
Resultat efter finansiella poster	-79	-169	229	13
Soliditet (%)	54,01	54,04	54,09	53,49
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	631	533	541	470
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 081	10 132	11 678	11 889
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 216	12 278	12 459	12 685
Sparande per kvm (kr/kvm)	131	100	351	245
Räntekänslighet (%)	19,36	23,03	23,03	26,96
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	143	147	155	179
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	54,25	50,01	50,64	51,20

Enligt BFNR 2023:1 ska föreningens lokalyta även inkludera garageyta. Nyckeltalen för år 2024 är därmed beräknade på en totalyta om 1 911 kvm. Tidigare år är beräknade på en totalyta om 1 658 kvm, jämförelseåren har inte räknats om.

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 (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens balanserade underskott beror främst på avskrivningar och högre reparation- och administrationskostnader jämfört med budget.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen planerar att finansiera det balanserade underskottet genom att i första hand höja årsavgifterna. Den 1 februari 2025 höjdes avgifterna med 20%, från den 1 mars 2026 har styrelsen beslutat höja avgifterna med 20%.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 989 360	357 564	320 234	-436 297	-168 701	23 062 160
Disposition av föregående års resultat:			431 591	-600 292	168 701	0
Årets resultat					-79 434	-79 434
Belopp vid årets utgång	22 989 360	357 564	751 825	-1 036 589	-79 434	22 982 726

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 036 589
årets förlust	-79 434
	-1 116 023
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	104 000
från yttre fonden tas i anspråk	-47 977
i ny räkning överföres	-1 172 046
	-1 116 023

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 833 509	1 680 596
Övriga rörelseintäkter		480	420
Summa rörelseintäkter		1 833 989	1 681 016
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-826 164	-743 636
Övriga externa kostnader	4	-248 941	-210 140
Avskrivningar		-281 809	-281 809
Summa rörelsekostnader		-1 356 914	-1 235 585
Rörelseresultat		477 075	445 431
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		115	2 703
Räntekostnader och liknande resultatposter		-556 624	-616 835
Summa finansiella poster		-556 509	-614 132
Resultat efter finansiella poster		-79 434	-168 701
Årets resultat		-79 434	-168 701

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	41 707 123	41 988 932
Summa materiella anläggningstillgångar		41 707 123	41 988 932
Summa anläggningstillgångar		41 707 123	41 988 932
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	789 448	626 582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	54 318	55 672
Summa kortfristiga fordringar		843 766	682 254
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 225	993
Summa kassa och bank		5 225	993
Summa omsättningstillgångar		848 991	683 247
SUMMA TILLGÅNGAR		42 556 114	42 672 179

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

23 346 924

23 346 924

Fond för yttre underhåll

751 825

320 234

Summa bundet eget kapital

24 098 749

23 667 158

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 036 589

-436 297

Årets resultat

-79 434

-168 701

Summa fritt eget kapital

-1 116 023

-604 998

Summa eget kapital

22 982 726

23 062 160

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

10 000 000

0

Övriga skulder

23 792

23 792

Summa långfristiga skulder

10 023 792

23 792

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

9 264 361

19 361 861

Leverantörsskulder

35 654

38 456

Skatteskulder

19 555

7 391

Övriga skulder

1 724

13 208

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

228 302

165 311

Summa kortfristiga skulder

9 549 596

19 586 227

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

42 556 114

42 672 179

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-79 434	-168 700
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	281 809	281 809
Förändring skatteskuld/fordran	12 164	2 409

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

214 539 115 518

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	2 124	-5 964
Förändring av kortfristiga skulder	48 704	-108 980

Kassaflöde från den löpande verksamheten

265 367 574

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-97 500	0
---	---------	---

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-97 500 0

Årets kassaflöde

167 867 574

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	626 707	626 133
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	794 574	626 707

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysning i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Markanläggningar	30 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	994 897	840 758
Hyror lokaler	307 842	301 423
P-plats och garage	445 141	437 901
Hysesint, övr objekt ej moms	7 500	7 500
Hysesintäkt bredband	39 339	39 339
Laddstolpar el-bilar	4 250	20 787
Debiterad fastighetsskatt	29 488	29 925
Elavgifter	1 995	0
Övriga intäkter	3 057	2 962
	1 833 509	1 680 595

I årsavgiften ingår värme, fastighetsel, vatten, TV, bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	59 388	49 213
Städkostnader	61 909	52 175
Hyra av entrémattor	488	0
Serviceavtal	12 501	13 214
Hisservice/besiktning	5 392	6 023
Besiktningsskostnader	0	39 390
Inköp av parkeringstjänster	2 950	0
Reparationer	185 613	29 167
Hissreparationer	1 178	33 785
Planerat underhåll	47 977	77 409
Fastighetsel	143 974	158 178
Uppvärmning	45 678	44 374
Vatten och avlopp	82 548	77 563
Avfallshantering	71 340	61 155
Försäkringskostnader	40 007	38 928
Kabel-tv	23 368	23 256
Bredband	40 020	39 400
Förbrukningsinventarier	0	406
Förbrukningsmaterial	1 833	0
	826 164	743 636

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	99 890	87 310
Fastighetsavgift	31 126	32 600
Porto	2 409	1 480
Revisionsarvode	24 686	0
Ekonomisk förvaltning	65 966	47 592
Bankkostnader	2 200	1 550
Juridisk konsultation	0	8 640
Underhållsplan	7 565	7 227
Medlems-/föreningsavgifter	4 630	4 630
Övriga poster	10 469	19 110
	248 941	210 139

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 762 139	21 588 466
Omklassificeringar mark		25 173 673
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 762 139	46 762 139
Ingående avskrivningar	-4 773 207	-4 491 398
Årets avskrivningar	-281 809	-281 809
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 055 016	-4 773 207
Utgående redovisat värde	41 707 123	41 988 932

Markvärdet har per 2023 brytits ut ur byggnadsvärdet fördelat efter taxeringsvärdet 2005, samma år som föreningen bildades. Beräkning av ny avskrivning är baserad på byggnadens restvärde exkluderat markvärdet per 2022-12-31.

Not 6 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	99	0
Andra kortfristiga fordringar	0	868
Avräkningskonto förvaltare	789 349	625 714
	789 448	626 582

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försärkingskostnader	13 515	12 976
Förutbetalda kabel-tv och bredband	14 860	15 847
Förutbetald servicekostnad hiss	1 491	1 846
Förutbetalda förvaltningskostnader	9 996	9 929
Övriga förutbetalda kostnader	4 170	4 630
Förutbetald avgift värmepump	10 286	10 444
	54 318	55 672

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	3,002	2025-06-30	0	11 810 399
Stadshypotek	3,620	2025-01-30	0	7 051 462
Stadshypotek	3,600	2025-03-03	0	500 000
SBAB	2,90	2030-07-15	5 000 000	0
SBAB	2,72	2029-07-13	5 000 000	0
SBAB	2,52	2026-06-30	5 000 000	0
SBAB	2,74	2026-06-30	4 264 361	0
			19 264 361	19 361 861
Kortfristig del av långfristig skuld			-9 264 361	-19 361 861

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 0 kronor

Lån som förfaller inom ett år: 9 264 361 kronor

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	0	44 879
Upplupna elkostnader	15 576	22 507
Upplupna värmekostnader	3 835	3 100
Upplupna renhållningskostnader	17 267	15 406
Upplupen vattenkostnad	20 098	19 471
Upplupen kostnad städ	4 543	6 320
Förutbetalda avgifter och hyror	166 984	53 629
	228 303	165 312

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	23 400 000	23 400 000
	23 400 000	23 400 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 20% från den 1 mars 2026.

Styrelsen har efter räkenskapsårets slut fattat beslut om att byta föreningens undercentral (bergvärmepump och fjärrvärmecentral) i enlighet med föreningens underhållsplan. Projektet planeras att genomföras under kommande verksamhetsår.

Årsredovisningen har beslutats den 21 april 2026. Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering.

Stockholm, dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Martina Christensson
Ordförande

Christer Gustafsson

Patrik Råberg

Louisa Tarras-Wahlberg

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

Sara Lundqvist
Revisor
Kungsbron Borevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skeppargatan 58

Org.nr 769612-3467

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skeppargatan 58 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Skeppargatan 58:s 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 för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skeppargatan 58 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, medelförvaltningen 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 provar 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sara Lundkvist

Kungsbron Borevision AB

Av föreningen vald revisor