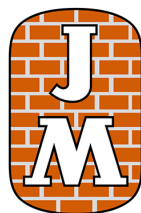


Årsredovisning 2025

Brf Skiljebo Äng 1

769640-4651



@home



ryZgktxCZe-BJzl1KeRZe

Välkommen till årsredovisningen för Brf Skiljebo Äng 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens ändamål innefattar även möjlighet till gemensam bilpool. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-10-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-09-06 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-15 hos Bolagsverket.

Säte

Styrelsen har sitt säte i Västerås.

Föreningens skattemässiga status

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

Byggnaderna färdigställdes 2023 och har deklarerats som färdigställda. De har åsatts värdeår 2023.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2039 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler/garage utgår från och med värdeår.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Cypressen 2 i Västerås kommun.

Föreningen 2 flerbostadshus med totalt 50 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 3 027 m² och 29 parkeringsplatser varav 0 i garage och 10 parkeringsplatser försedda med laddpunkt för elbil. 1 parkeringsplats med carport och laddplats.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det cykelrum, barnvagnsrum, rullstolsförråd samt städtrum med WC.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet deltar i gemensamhetsanläggning avseende kör- och gångtytor, grönytor inklusive lekutrustning, växthus och övriga anordningar samt belysning, dagvattenhantering med brunnar och andra för Fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom samfällighetsförening.

Väsentliga servitut

Servitut avseende underjordiska ledningar belastar Cypressen 2. Servitut avseende underjordiska ledningar, mark för parkering för bil inklusive carport, till förmån för Cypressen 2.

Föreningens ekonomi

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2025 har årsavgifterna varit oförändrade. Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 32 kr/m³ och el 1,1 kr/kWh// exkl moms.

Styrelsens sammansättning

Marita Karlsson	Ordförande
Britt Marie Margareta Hedlund	Styrelseledamot
Jan Ström	Styrelseledamot
Karin Kristina Östlund	Styrelseledamot
Markus Sinik	Styrelseledamot
Åsa Olsson	Suppleant
Berit Elisabet Kristina Johansson	Suppleant

Valberedning

Soheyla Mehdizadeh Sayyah
Sonja Persson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Susanne Johansson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2052. Den årliga avsättningen till underhållsfond enligt stadgarna uppgår till 90 810 kr.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Elhandel	Vattenfall
Fjärrvärme, vatten och elnät	Mälarenergi AB
Renhållning	Vafab Miljö
Teknisk förvaltning	MARK Fastighet i Mälardalen AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 65 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 194 585	931 737	-	-
Resultat efter fin. poster	-745 612	134 595	-	-
Soliditet (%)	74	74	27	100
Yttre fond	22 702	-	-	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	936	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,7	-	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 981	13 073	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 981	13 073	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	203	141	-	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	96	12	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	77	12	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	21	4	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	195	28	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,34	3,63	-	-
Räntekänslighet (%)	13,87	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 93 483 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Genomsnittlig skuldränta (%) - räntekostnadsytas / genomsnittlig låneskuld.

Nyckeltalen för 2024 kan vara missvisande då föreningen det året endast hade intäkter och kostnader från och med avräkningsdagen 30 september 2024.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning), i underhållsplanen baseras avsättningen på de åtgärder som krävs inom en 30 års period vilket är lägre än dagens avskrivningar. Föreningen kommer över tid att uppnå ett positivt resultat då avgifterna förväntas att höjas i takt med en ökad inflation.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	72 215 000	-	-	72 215 000
Upplåtelseavgifter	42 495 000	-	-	42 495 000
Fond, yttre underhåll	0	-	22 702	22 702
Balanserat resultat	0	134 595	-22 702	111 893
Årets resultat	134 595	-134 595	-745 612	-745 612
Eget kapital	114 844 595	0	-745 612	114 098 983

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	111 893
Årets resultat	-745 612
Totalt	-633 719

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	90 810
Balanseras i ny räkning	-724 529
	-633 719

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 194 585	931 737
Övriga rörelseintäkter	3	270 420	165 513
Summa rörelseintäkter		3 465 005	1 097 250
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 543 820	-209 924
Övriga externa kostnader	8	-135 987	-63 620
Personalkostnader	9	-50 489	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 163 748	-290 937
Summa rörelsekostnader		-2 894 043	-603 907
RÖRELSERESULTAT		570 961	493 343
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 316 573	-358 748
Summa finansiella poster		-1 316 573	-358 748
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-745 612	134 595
ÅRETS RESULTAT		-745 612	134 595

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	152 895 315	154 059 063
Summa materiella anläggningstillgångar		152 895 315	154 059 063
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		152 895 315	154 059 063
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 762	0
Övriga fordringar	11	965 016	805 957
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	86 855	32 799
Summa kortfristiga fordringar		1 066 633	838 756
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	1
Summa kassa och bank		0	1
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 066 633	838 757
SUMMA TILLGÅNGAR		153 961 948	154 897 820

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		114 710 000	114 710 000
Fond för yttre underhåll		22 702	0
Summa bundet eget kapital		114 732 702	114 710 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		111 893	0
Årets resultat		-745 612	134 595
Summa fritt eget kapital		-633 719	134 595
SUMMA EGET KAPITAL		114 098 983	114 844 595
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	29 418 375	29 556 875
Summa långfristiga skulder		29 418 375	29 556 875
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	9 875 375	10 013 875
Leverantörsskulder		138 226	58 910
Övriga kortfristiga skulder		29	77
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	430 959	423 488
Summa kortfristiga skulder		10 444 589	10 496 350
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		153 961 948	154 897 820

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	570 961	493 343
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 163 748	290 937
	1 734 709	784 280
Erlagd ränta	-1 316 573	-358 748
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	418 136	425 532
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	190 321	-268 143
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	86 739	49 610
Kassaflöde från den löpande verksamheten	695 197	206 999
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-6 350 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-6 350 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	74 170 500
Upptagna lån	0	45 990 000
Amortering av lån	-277 000	-113 919 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-277 000	6 241 250
ÅRETS KASSAFLÖDE	418 197	98 249
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	541 747	443 498
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	959 944	541 747

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skiljebo Äng 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgift för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 606 688	1 764 042
Hysesintäkt p-platser	355 775	230 980
Hysesintäkter förråd	3 900	3 000
Intäkter internet	132 000	89 761
Intäkter varmvatten	23 622	15 576
Intäkter el	72 496	46 507
Dröjsmålsränta	104	48
Övriga fakturerade kostnader moms	0	250
Ombokning intäkter	0	-1 218 427
Summa	3 194 585	931 737

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Entreprenör enligt avtal	43 231	165 512
Vidarefakturerering	92 228	0
Övriga rörelseintäkter	22 846	1
Försäkringsersättning	112 115	0
Summa	270 420	165 513

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enligt avtal	338 942	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 621	0
Besiktning och service	19 288	4 326
Trädgårdsarbete	29 086	0
Snöskottning	28 372	0
Summa	421 308	4 326

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Löpande reparationer och underhåll genomsamma utrymmen	146 441	3 005
Löpande rep och underhåll garage och p-platser	0	42 531
Reparation försäkringsskada	86 515	0
Försäkringsskador	75 000	0
Summa	307 956	45 536

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	291 261	36 411
Uppvärmning	234 620	36 179
Vatten	64 659	11 655
Sophämtning	66 181	36 338
Summa	656 721	120 583

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	9 380	4 689
Bredband	123 454	34 790
Gemensamhetsanläggning	25 000	0
Summa	157 834	39 479

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 380	0
Övriga förvaltningskostnader	15 143	2 577
Revisionsarvoden	31 288	0
Ekonomisk förvaltning	79 632	17 812
Konsultkostnader	8 545	43 231
Summa	135 987	63 620

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	42 370	30 000
Sociala avgifter	8 119	9 426
Summa	50 489	39 426

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

Ackumulerat anskaffningsvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående	154 350 000	0
Årets inköp	0	154 350 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	154 350 000	154 350 000

Ackumulerad avskrivning

Ingående	-290 937	0
Årets avskrivning	-1 163 748	-290 937
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 454 685	-290 937

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	152 895 315	154 059 063
	14 700 000	14 700 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Fordran Entreprenör	1 875	262 778
Övriga fordringar	3 197	1 433
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	323 944	541 746
Räntebärande klientmedelskonto	636 000	0
Summa	965 016	805 957

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	48 500	32 799
Försäkringspremier	13 126	0
Bredband	25 229	0
Summa	86 855	32 799

NOT 13, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2029-06-20	2,72 %	9 736 875	9 875 375
Nordea	2026-06-26	3,40 %	9 736 875	9 875 375
Nordea	2027-06-16	3,31 %	9 910 000	9 910 000
Nordea	2028-06-21	3,31 %	9 910 000	9 910 000
Summa			39 293 750	39 570 750
Varav kortfristig del			9 875 375	10 013 875

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 908 750 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	32 415	0
Uppvärmning	18 843	0
Utgiftsräntor	8 963	12 556
Vatten	6 458	5 019
Löner	58 800	30 000
Uppl kostn renhållningsavg	416	15 982
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 475	9 426
Förutbetalda avgifter/hyror	256 589	299 505
Arvoden	0	51 000
Beräknat revisionsarvode	30 000	0
Summa	430 959	423 488

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	39 640 000	39 640 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-30.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Västerås

Marita Karlsson
Ordförande

Britt Marie Margareta Hedlund
Styrelseledamot

Jan Ström
Styrelseledamot

Karin Kristina Östlund
Styrelseledamot

Markus Sinik
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB
Susanne Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 13:20

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 30.04.2026 09:04

DOCUMENT ID:

BJz11KeRZe

ENVELOPE ID:

ryZgktxCZe-BJz11KeRZe

DOCUMENT NAME:

ÅR 2025 Brf Siljebo Äng, för signering.pdf

18 pages

SHA-512:

6ceb1481ea40957021ebc0e0aef7b7fac345607baf57db
b1fc811cb727d3635bd1552095b11337bfe09ef4ba8ad9
3e0b93959b8b51438cd6993c8bea5d4e4b82

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGEGERD MARITA KARL SSON maritak@hotmail.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 19:13 30.04.2026 13:10	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.85.138
2. BRITT MARIE MARGARET A HEDLUND hedlundbm@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 16:32 05.05.2026 11:12	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.207.57
3. JAN STRÖM jan.strom1@outlook.com	 Signed Authenticated	10.05.2026 03:54 10.05.2026 03:51	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.209.80
4. Karin Kristina Östlund karin5014@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.05.2026 17:57 10.05.2026 09:27	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.98.176
5. MARKUS SINIK markus.b00@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.05.2026 19:19 10.05.2026 19:19	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.146.8
6. SUSANNE JOHANSSON susanne.johansson@se.e y.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 13:20 11.05.2026 13:15	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.174

* 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 Skiljebo Äng 1, org.nr 769640-4651

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skiljebo Äng 1 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat samt kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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





Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Skiljebo Ång 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Susanne Johansson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 13:21

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 30.04.2026 09:08

DOCUMENT ID:

BytJeYeAZx

ENVELOPE ID:

H1tJLKG0Ze-BytJeYeAZx

DOCUMENT NAME:

2025 Revisionsberättelse Skiljebo Äng.pdf

2 pages

SHA-512:

10b5959b1dc48c5f7ca167e387e51994e2c903e12bb41e
7382d70a28d4ad4410675313c8d4cd9874ec5c9ab4319
747e28afec20f19880713a043b6a4175b6dc1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SUSANNE JOHANSSON	Signed	11.05.2026 13:21	eID	Swedish BankID
susanne.johansson@se.e y.com	Authenticated	11.05.2026 13:15	Low	IP: 213.115.249.174

* 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