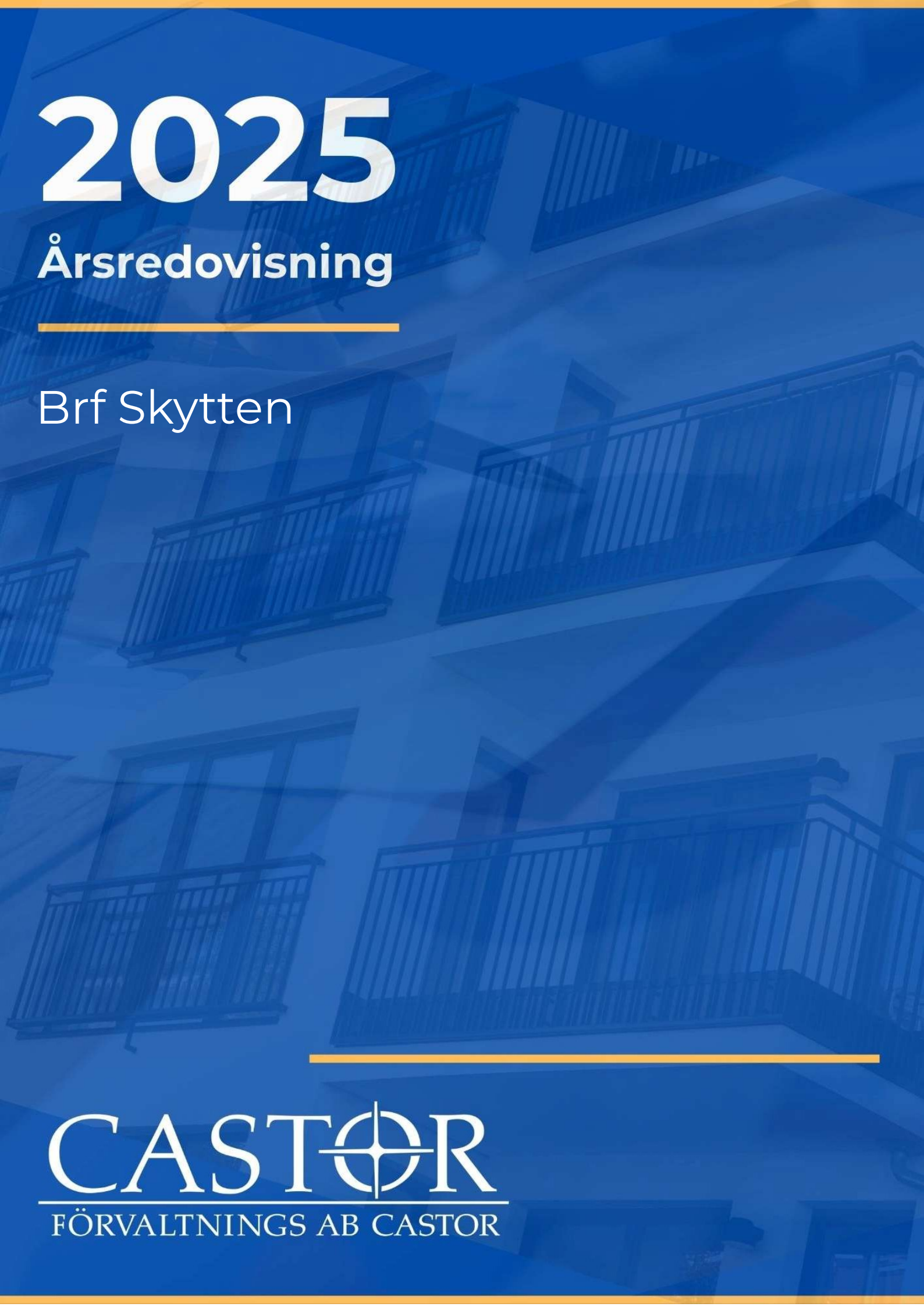
2025

Årsredovisning

Brf Skytten



CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning

för

Brf Skytten

789200-0501

Räkenskapsåret

2025

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/e71c9ec3-0def-48d2-9239-300f8fb284b7
visma sign
www.vismasign.com

Styrelsen för Brf Skytten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Skytten 1, bebyggdes 1954. Föreningen registrerades 1953-10-30 och den ekonomiska planen registrerades 1957. Fastigheten är belägen på Skönsmogatan 25 i Sundsvall. På fastigheten finns 3 bostadshus innehållande 41 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 8 lokaler med hyresrätt. På fastigheten finns även 2 garage och 30 parkeringsplatser. Föreningens mark innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

5 st	1 rum och kök
4 st	1 rum och kokvrå
26 st	2 rum och kök
6 st	3 rum och kök

Total bostadsyta: 2 218 kvm enl. taxeringsbevis
Total lokalyta: 446 kvm enl. taxeringbevis

Föreningens fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötseln har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor. Lokalvården har utförts av Castor Plus AB.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har en enkel underhållsplan som visar underhållsbehovet de närmaste åren.

Utförda underhållsåtgärder	**År**
Ombyggnation av ventilation	2021-2020
Asfalteringsarbeten	2019
OVK-besiktning	2019

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/e71c9ec3-0def-48d2-9239-300f8fb284b7
visma sign
www.vismasign.com

Energideklaration	2018
Relining av avloppsstammar	2016
Målningsarbeten i tvättstugor och allmänna utrymmen	2015
Målning fönster	2010
Dränering	2010
Renovering balkonger	2007
Ombyggnad värmesystemet	2005
Byte lägenhetsdörrar	2004
Utbyte/ombyggnad el	2004
Renovering badrum och byte stammar	1998
Omläggning tak	1995
Byte fönster	1987
Fjärrvärmeinstallation	1984

Beskattning
Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.
Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Föreningen har under året haft kostnader för löpande underhåll med 114 tkr och periodiskt underhåll med 0 tkr. Löpande underhåll avser huvudsakligen diverse elarbeten.

Avgifterna höjdes med 4 % 1 jan 2025.

Medlemsinformation
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar var vid räkenskapsårets början 49 st och vid räkenskapsårets slut 49 st.

Styrelse, revisorer och valberedning
Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2025-06-04 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Solveig Holm Grelsson	Ordförande
	Sabina Sundquist	Ledamot, sekreterare
	Jan Hallberg	Ledamot
	Evelina Modin	Ledamot
	Lars Grelsson	Ledamot
Suppleanter	Sonny Söderberg	
Revisorer	Ess2 redovisning & revision AB	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 4 protokollförda sammanträden.
För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Stadgar
De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2017-05-03.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/e71c9ec3-0def-48d2-9239-300f8fb284b7
visma sign
www.vismasign.com

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	1 941	1 863	1 826	1 786	1 785
Resultat efter finansiella poster	-102	-15	-62	129	-196
Kassalikviditet (%)	159,1	41,6	62,7	64,0	63,8
Soliditet (%)	15,8	17,2	17,2	18,0	15,7
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	800	769	754	739	739
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91,4	91,5	91,6	91,5	91,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	298	285	255	238	199
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 741	1 793	1 846	1 898	1 949
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 450	1 493	1 537	1 584	1 627
Skuldränta (%)	3,1	2,8	2,6	1,5	1,4
Räntekänslighet (%)	2,2	2,3	2,4	2,6	2,6
Sparande per kvm (kr/kvm)	37	70	82	132	162

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust
Föreningen redovisar ett resultatmässigt underskott för räkenskapsåret 2025, vilket beror på högre driftskostnader och högre räntekostnader. Styrelsen har beslutat om att höja avgiften med 4 % från 1 jan 2026 samt garage- och parkeringplatser med 100 kr/mån. Baserat på dessa uppgifter gör styrelsen bedömningen att underskottet inte har någon påverkan på föreningens möjligheter att finansiera sina framtida åtaganden.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/e71c9ec3-0def-48d2-9239-300f8fb284b7
visma sign
www.vismasign.com

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	64 300	830 182	20 952	-14 594	**900 840**
Avsättning till fond för yttre underhåll		49 269	-49 269		**0**
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		0	0		**0**
Disposition av föregående års resultat:			-14 594	14 594	**0**
Årets resultat				-101 812	**-101 812**
Belopp vid årets utgång	**64 300**	**879 451**	**-42 911**	**-101 812**	**799 028**

Förslag till behandling av ansamlad förlust
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-42 910
årets förlust	-101 812
	-144 722

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	63 243
reservering fond för yttre underhåll utöver stadgar	0
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-207 965
	-144 722

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

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/e71c9ec3-0def-48d2-9239-300f8fb284b7
visma sign
www.vismasign.com

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 940 537	1 863 323
Summa rörelseintäkter		**1 940 537**	**1 863 323**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 485 895	-1 390 541
Övriga externa kostnader		-180 009	-162 355
Personalkostnader	4	-53 620	-12 450
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-199 931	-199 931
Summa rörelsekostnader		**-1 919 455**	**-1 765 277**
Rörelseresultat		**21 082**	**98 046**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		166	223
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 060	-112 863
Summa finansiella poster		**-122 894**	**-112 640**
Resultat efter finansiella poster		**-101 812**	**-14 594**
Resultat före skatt		**-101 812**	**-14 594**
Årets resultat		**-101 812**	**-14 594**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/e71c9ec3-0def-48d2-9239-300f8fb284b7
visma sign
www.vismasign.com

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 6	3 604 498	3 804 429
Summa materiella anläggningstillgångar		**3 604 498**	**3 804 429**
Summa anläggningstillgångar		**3 604 498**	**3 804 429**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 662	0
Övriga fordringar		21 367	2 981
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		160 051	156 095
Summa kortfristiga fordringar		**186 080**	**159 076**
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	1 252 045	1 288 572
Summa kassa och bank		**1 252 045**	**1 288 572**
Summa omsättningstillgångar		**1 438 125**	**1 447 648**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 042 623**	**5 252 077**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/e71c9ec3-0def-48d2-9239-300f8fb284b7
visma sign
www.vismasign.com

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 300	64 300
Fond för yttre underhåll		879 451	830 182
Summa bundet eget kapital		**943 751**	**894 482**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-42 910	20 953
Årets resultat		-101 812	-14 594
Summa fritt eget kapital		**-144 722**	**6 359**
Summa eget kapital		**799 029**	**900 841**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	3 339 790	872 746
Summa långfristiga skulder		**3 339 790**	**872 746**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	521 991	3 105 203
Leverantörsskulder		105 195	145 306
Skatteskulder		13 853	2 201
Övriga skulder		0	4 442
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		262 765	221 338
Summa kortfristiga skulder		**903 804**	**3 478 490**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 042 623**	**5 252 077**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/e71c9ec3-0def-48d2-9239-300f8fb284b7
visma sign
www.vismasign.com

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-101 812	-14 594
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		199 931	199 931
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**98 119**	**185 337**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-27 004	1 503
Förändring av leverantörsskulder		-40 111	52 576
Förändring av kortfristiga skulder		48 636	-1 936
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**79 640**	**237 480**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-116 168	-116 168
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-116 168**	**-116 168**
Årets kassaflöde		**-36 528**	**121 312**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 288 572	1 167 260
Likvida medel vid årets slut		**1 252 044**	**1 288 572**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/e71c9ec3-0def-48d2-9239-300f8fb284b7
visma sign
www.vismasign.com

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	50 år
Tillkommande utgifter	30-50 år
Markanläggning	20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

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

Inkomstskatter
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, till exempel avkastning på en del placeringar och ev. reavinster vid försäljning av bostadsrätter.
Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 391 757 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter
I föreningens årsavgift ingår kostnad för värme, vatten, abonnemang för tv, bredband.

Nyckeltalsdefinitioner
Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.
Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/e71c9ec3-0def-48d2-9239-300f8fb284b7
visma sign
www.vismasign.com

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.
Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.
Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.
Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 773 444	1 705 296
Hyror lokaler	87 500	85 584
Hyror garage	9 000	8 400
Hyror parkeringar	50 400	50 960
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 790	5 397
Avgift andrahandsuthyrning	11 403	7 686
	1 940 537	**1 863 323**

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Löpande underhåll	114 478	75 078
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	241 823	232 444
Uppvärmningskostnad	531 767	507 335
Vatten- och avloppsavgifter	182 949	166 807
Elavgifter	78 489	85 349
Renhållning	99 257	79 501
Snöröjning	80 158	104 476
Förbrukningsinventarier/materiel	2 294	1 111
Fastighetsförsäkringar	51 976	50 570
TV, bredband och telefoni	33 224	32 700
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	69 480	55 170
	1 485 895	**1 390 541**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/e71c9ec3-0def-48d2-9239-300f8fb284b7
visma sign
www.vismasign.com

Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Arvoden till styrelsen	40 800	11 440
Sociala avgifter enligt lag och avtal	12 820	1 010
	53 620	**12 450**

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda på föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	8 512 640	8 512 640
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	270 026	270 026
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**8 782 666**	**8 782 666**
Ingående avskrivningar	-5 038 237	-4 838 306
Årets avskrivningar	-199 931	-199 931
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 238 168**	**-5 038 237**
Mark	60 000	60 000
Utgående restvärde mark	**60 000**	**60 000**
Utgående redovisat värde	**3 604 498**	**3 804 429**
Taxeringsvärden byggnader	15 980 000	12 175 000
Taxeringsvärden mark	5 101 000	4 248 000
	21 081 000	**16 423 000**
Bokfört värde byggnader	3 544 498	3 744 429
Bokfört värde mark	60 000	60 000
	3 604 498	**3 804 429**

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	5 915 000	5 915 000
	5 915 000	**5 915 000**

Not 7 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Nordea företagskonto	1 252 045	1 288 572
	1 252 045	**1 288 572**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/e71c9ec3-0def-48d2-9239-300f8fb284b7
visma sign
www.vismasign.com

Not 8 Skulder till kreditinstitut
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea	3,880	2027-05-19	679 825	709 825
Swedbank	3,720	2026-02-28	417 335	428 847
Stadshypotek	4,270	2028-03-01	372 700	377 700
Stadshypotek	3,680	2029-03-30	190 046	220 042
Stadshypotek	3,28	2030-01-30	301 875	311 535
Stadshypotek	3,03	2030-06-30	1 590 000	1 610 000
Stadshypotek	2,790	2028-09-30	310 000	320 000
			3 861 781	**3 977 949**
Kortfristig del av långfristig skuld			521 991	3 105 203

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 3 280 941 kr.

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Kommande års förväntade amortering är 116 168 kr.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/e71c9ec3-0def-48d2-9239-300f8fb284b7
visma sign
www.vismasign.com

Årsredovisningen beslutades 2026-05-07

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Solveig Grelsson
Ordförande

Sabina Sundquist

Jan Hallberg

Evelina Modin Edström

Lars Grelsson

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

Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/e71c9ec3-0def-48d2-9239-300f8fb284b7
visma sign
www.vismasign.com

Solveig Birgitta Holm Grelsson
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Skytten brf
759d09e2-df8f-48ac-901a-979db3223c2b - 2026-05-07 17:26:33 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 8ecf4c8f-bddb-4889-bebc-e72bba6fb161 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

JAN ERIK INGEMAR HALLBERG
55b3f53e-86df-4256-a515-e4901dd1aaff - 2026-05-07 18:01:16 UTC +03:00
BankID / Freja eID - d733358b-3c6a-4fdc-a569-0c16d1e1dd95 - SE

Anna Evelina Felicia Modin Edström
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Skyttens bostadsrättsförening
83587bc2-b2f6-434e-945a-5d9319cf9dc1 - 2026-05-08 12:26:47 UTC +03:00
BankID / Freja eID - cec666c8-1f45-4bca-9569-d88c74481e56 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

SABINA ANITA MARIA SUNDQUIST
37fba10d-3465-4e29-bdfd-676869eca5c9 - 2026-05-08 12:49:27 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 5671a384-1d3a-489e-ad13-8a8bc8597a3e - SE

Lars Olof Grelsson
8671d7a2-a8f3-48ac-8f62-36f443b790f8 - 2026-05-11 10:36:19 UTC +03:00
BankID / Freja eID - f94af40a-9e97-4df5-ae3c-894ea867dd49 - SE

JOANNA KRISTIN ULIN
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB
a3ef6ae4-2ee0-4c9b-a0f4-f043e6b197d4 - 2026-05-11 11:05:03 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 8cb9b2ec-3cde-4b9b-bae8-716b0622402a - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skytten
Org.nr. 789200-0501

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skytten 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

Dokumentet signerades av alla parter 2026-05-11 kl 10:03 via Accountec Byråportal.

• 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. 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 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 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 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.

Dokumentet signerades av alla parter 2026-05-11 kl 10:03 via Accountec Byråportal.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skytten 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, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Dokumentet signerades av alla parter 2026-05-11 kl 10:03 via Accountec Byråportal.

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 granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor FAR

Dokumentet signerades av alla parter 2026-05-11 kl 10:03 via Accountec Byråportal.

accountec

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn:	Brf Skytten Revisionsberättelse 251231.pdf
Checksumma:	0b6f86e87854d63ea11f6db64c6b6cdb3e31061014c84ccd5b54063873ae7e3e
Skickad:	2026-05-07 kl 16:04

Signaturer

Digitalt signerad av:	JOANNA ULIN
Identifikationstyp:	BankID
Signering skedde:	2026-05-11 kl 10:03

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
  Läs mer på https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering

CASTOR
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.

Castor Förvaltning CastorForvaltning Förvaltnings AB Castor