

Bostadsrättsföreningen Skeppsträdgården 1 i VästraHamnen

Årsredovisning 2024

BREDABLICK



Bostadsrättsföreningen Skeppsträdgården 1 i VästraHamnen

Org.nr: 769628-3865

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skeppsträdgården 1 i VästraHamnen, 769628-3865, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-07-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-09 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-15 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har del i gemensamhetsanläggningarna Malmö Bommen ga:3 och Malmö Bommen ga:4. Gemensamhetsanläggningarna Malmö Bommen ga:3 och Malmö Bommen ga:4 ändamål är att förvalta gård med tillbehör, cykelförråd, förgårdsmark med tillbehör, källare med tillbehör samt kommunikationsyta och belysning.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Carl-Johan Carlsson Bergensträhle	2026
Ledamot	Bo Grenner	2026
Ledamot	Mattias Brodin	2026
Ledamot	Emelie Johansson	2026
Ledamot	Sebastian Lykke Mejlholm (tom 240827)	2025
Suppleant	Johnny Lund	2025
Suppleant	Nicholas Harrison	

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor Erik Mauritzson

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Victor Rosengren och Marita Boström.

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Bommen 1 i Malmö stad med därpå uppförd byggnad med 87 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 2016. Fastighetens adresser är Märsgränd 19-25, Masttorget 1-7 och Stormastgatan 7, 9.

Föreningen upplåter 87 lägenheter samt 2 lokaler och 3 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
1	45	16	23	1	1

Total tomtarea:	3 483	kvm
Total bostadsarea:	5 646	kvm
Total lokalarea:	470	kvm
Total garagearea:	658	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Avtalstid
Thap Thim Thai Isaan Restaurang AB	252	2027-04-30
TME Invest AB	238	2026-11-30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-03-30.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

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

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Tele2
Avfallshantering	Ragn-Sells
Elavtal avseende volym	E.ON.
Fjärrvärme	E.ON.
Jour	Örestads Bevakning
Mätning Vatten	Brunata
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Förenade Svenska Brandskyddsbolaget
Serviceavtal hissar	Schindler
Serviceavtal portar	Hörmann Svenska
Serviceavtal ventilation	Gunnar karlsen

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 491 120 kr (309 969 kr 2023) och planerat underhåll för 229 648 kr (266 832 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-11-06 av Anders Grönlund. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 532 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 79 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 1 775 000 kr, detta motsvarar 262 kr per kvm.



Tidigare utfört underhåll

År

Byte av belysning	2024
Rabatter och planteringar	2023
Underhållsspolning avlopp	2023
Installation Cube hissar	2023
Plantering blåbärstry	2022
Montering av dörrautomatik	2021
Grind till innergård	2021

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-27, (samt extra föreningsstämma 2024-08-27). Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Till medlemmarna i Brf Skeppsträdgården 1,

Styrelsen för Brf Skeppsträdgården 1 vill härmed summera det gångna året och ge en översikt av föreningens utveckling och framtida planer.

Under det senaste verksamhetsåret har föreningen fortsatt att arbeta aktivt med att säkerställa en stabil ekonomi, genomföra nödvändigt underhåll samt verka för en hållbar och trivsam boendemiljö. Bland genomförda åtgärder kan nämnas underhåll av våra sedumtak, översyn av hissar samt införande av en digital boendeapp.

Föreningens ekonomi är en central del av vår förvaltning, och vi har fortsatt att arbeta för en långsiktigt hållbar ekonomisk strategi. Under året har vi sett över kostnadsstrukturen, optimerat våra avtal och vidtagit åtgärder för att säkerställa en effektiv resursfördelning. Det är styrelsens ambition att upprätthålla en god finansiell stabilitet och samtidigt möjliggöra nödvändiga investeringar för föreningens framtida utveckling.

Inför kommande år har styrelsen identifierat ett antal prioriterade områden. Bland annat planeras att uppdatera underhållsplanen och vi kommer att fortsätta vårt arbete för att förbättra föreningens drift och fastighetsunderhåll. Vi uppmuntrar alla medlemmar att bidra till föreningsgemenskapen och att ta del av information och beslut genom våra kommunikationskanaler samt vid årsstämman.

Styrelsen vill även betona vikten av att alla medlemmar följer föreningens stadgar och ordningsregler för att upprätthålla en god boendemiljö och en stark gemenskap. Genom att visa hänsyn och samarbete skapar vi en trivsam och hållbar bostadsrättsförening.

Vi tackar samtliga medlemmar för det gångna året och ser fram emot ett fortsatt gott samarbete.

Styrelsen för Brf Skeppsträdgården 1



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (2023 skedde 8 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 119 medlemmar.

19 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

21 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 117 medlemmar.

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

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 3 %.

Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv.

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



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	6 073	5 921	5 032	5 140
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 329	- 457	- 1 173	- 906
Förändring av underhållsfond	303	333	582	600
Resultat efter fondförändringar	-632	-1 062	-1 772	-1 343
Sparande, kr/kvm	328	314	172	302
Soliditet, (%)	71	70	70	70
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	741	667	643	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	69	66	72	
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	680	636	611	611
Lokalhyra, kr/kvm	2 435	2 286	1 683	1 980
Driftkostnad, kr/kvm	295	296	340	299
Energikostnad, kr/kvm	142	147	147	124
Ränta, kr/kvm	111	111	112	148
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	79	89	89	89
Skuldsättning, kr/kvm	11 519	12 092	12 222	13 680
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	13 820	14 508	14 663	14 819
Räntekänslighet, (%)	20	22	23	
Snittränta, (%)	0.97	0.92	0.92	1.08

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

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

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

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01. Ytterligare höjningar kommer att bli aktuella.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	202 290 000	2 487 623	- 6 649 620	- 456 989
Disposition enligt föreningsstämma			-456 989	456 989
Avsättning till underhållsfond		532 000	-532 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-229 648	229 648	
Årets resultat				- 329 011
Vid årets slut	202 290 000	2 789 975	- 7 408 961	- 329 011

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 7 106 609
Årets resultat före fondändring	- 329 011
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 532 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	229 648
Summa över/underskott	- 7 737 972

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 7 737 972
Totalt	- 7 737 972

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

5 307 588

5 042 302

Övriga rörelseintäkter

3

765 095

878 552

Summa rörelseintäkter

6 072 683

5 920 854

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-491 120

-309 969

Planerat underhåll

5

-229 648

-266 832

Driftskostnader

6

-1 998 917

-2 180 723

Övriga kostnader

7

-515 114

-434 443

Personalkostnader

8

-223 180

-173 126

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-2 318 186

-2 317 971

Summa rörelsekostnader

-5 776 165

-5 683 064

RÖRELSERESULTAT

296 518

237 790

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

126 963

54 660

Räntekostnader

-752 492

-749 439

Summa finansiella poster

-625 529

-694 779

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-329 011

-456 989

RESULTAT FÖRE SKATT

-329 011

-456 989

ÅRETS RESULTAT

-329 011

-456 989



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10 , 11	273 147 023	275 465 209
Summa materiella anläggningstillgångar		273 147 023	275 465 209
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		273 147 023	275 465 209
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		120 269	138 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	553 805	85 200
Kundfordringar		16 477	465 118
Summa kortfristiga fordringar		690 551	688 398
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	2 973 040	4 779 103
Summa kassa och bank		2 973 040	4 779 103
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 663 591	5 467 501
SUMMA TILLGÅNGAR		276 810 614	280 932 710



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		202 290 000	202 290 000
Underhållsfond		2 789 975	2 487 623
Summa bundet eget kapital		205 079 975	204 777 623
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 408 961	-6 649 620
Årets resultat		-329 011	-456 989
Summa fritt eget kapital		-7 737 972	-7 106 609
SUMMA EGET KAPITAL		197 342 003	197 671 014
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	14, 15	27 206 189	55 008 970
Summa långfristiga skulder		27 206 189	55 008 970
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		27 206 189	55 008 970
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut		50 823 756	26 900 687
Förskott från kunder		144 999	144 999
Leverantörsskulder		221 746	207 104
Skatteskulder		67 905	150 122
Övriga skulder		107 353	78 241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	896 663	771 573
Summa kortfristiga skulder		52 262 422	28 252 726
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		52 262 422	28 252 726
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		276 810 614	280 932 710



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	296 518	237 790
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 318 186	2 317 971
Summa	2 614 704	2 555 761
Erhållen ränta	126 963	54 660
Erlagd ränta	-752 492	-749 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 989 175	1 860 982
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar (1)	-2 153	-195 331
Ökning av rörelseskulder (2)	86 628	162 896
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 073 650	1 828 547
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	23 020 975	0
Amortering av låneskulder	-26 900 687	-879 712
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 879 712	-879 712
Årets kassaflöde	-1 806 062	948 835
Likvida medel vid årets början	4 779 103	948 835
Likvida medel vid årets slut	2 973 040	4 779 103

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader

25-100

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 840 612	3 589 464
Hyror lokaler	1 144 440	1 074 372
Hyror p-platser/garage	322 536	378 466
Totalt årsavgifter och hyror	5 307 588	5 042 302



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	0	21 111
Vatten	175 882	409 986
Debiterad fastighetsskatt	100 560	101 859
Överlåtelseavgifter	15 523	12 920
Övriga intäkter	294 606	154 152
Kommunikation	178 524	178 524
Totalt övriga rörelseintäkter	765 095	878 552

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 259 000 kr i form av vidarefakturerade kostnader och 29 000 kr i form av hyra av övernattningsslägenhet och gemensamhetslokal.

Not 4. Reparationer

	2024	2023
Huskropp	38 503	7 763
Reparation hiss	74 976	129 175
Armaturer, gemensamma utrymmen	20 969	23 143
Reparation lokaler	2 160	11 678
P-platser/garage	0	42 919
Övriga installationer	5 462	460
Reparation markytor	15 162	5 366
Vattenskador	285 851	11 828
Övrigt	0	7 904
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	8 540	21 372
Övrigt, gemensamma utrymmen	23 380	13 588
VA & sanitet, installationer	0	9 707
Värme, installationer	9 127	24 138
Ventilation, installationer	2 683	0
El, installationer	4 306	929
Totalt reparationer	491 120	309 969

Not 5. Planerat underhåll

	2024	2023
Underhåll hiss	0	88 144
Armaturer, gemensamma utrymmen	229 648	0
VA & sanitet, installationer	0	59 128
Underhåll markytor	0	119 560
Totalt planerat underhåll	229 648	266 832



Not 6. Driftskostnader

	2024	2023
El	340 495	375 147
Uppvärmning	319 274	407 496
Vatten och avlopp	304 099	210 812
Avfallshantering	53 981	113 437
Sotning	0	5 428
Teknisk förvaltning	360 751	383 289
Serviceavtal	53 576	52 725
Besiktningsskostnader	13 477	91 172
Systematiskt brandskyddsarbete	11 335	5 586
Snöröjning	12 817	5 723
Övriga utgifter för köpta tjänster	100 252	94 791
Bredband	121 365	121 365
Kabel-TV	68 978	65 481
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	12 150	12 252
Försäkringar	43 463	41 356
Förbrukningsmaterial	8 344	20 102
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	174 560	174 560
Totalt driftskostnader	1 998 917	2 180 723

Not 7. Övriga kostnader

	2024	2023
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 480	7 480
Förvaltningskostnader	170 011	160 583
Revision	27 931	20 393
Tele och post	6 354	8 051
Självrisker vid skada	0	8 660
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	0	81 758
Befarade hyres- och avgiftsförluster	0	-117 028
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	6 425	4 366
Hyra av anläggningstillgångar	10 369	0
IT-tjänster	4 110	4 450
Övriga externa kostnader	279 792	253 439
Övriga kostnader	2 642	2 293
Totalt övriga kostnader	515 114	434 443

Not 8. Personalkostnader

	2024	2023
Sociala kostnader	50 180	39 376
Styrelsearvode	173 000	133 750
Totalt personalkostnader	223 180	173 126

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

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

	2024	2023
Byggnader	2 318 186	2 317 971
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	2 318 186	2 317 971



Not 10. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	165 236 266	165 236 266
Mark	126 527 734	126 527 734
Utgående anskaffningsvärden	291 764 000	291 764 000
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 16 298 791	- 13 980 820
Årets avskrivning på byggnader	- 2 318 186	- 2 317 971
Utgående avskrivningar	-18 616 977	-16 298 791
Utgående redovisat värde	273 147 023	275 465 209
<i>Varav</i>		
Byggnader	146 619 289	148 937 475
Mark	126 527 734	126 527 734
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	148 200 000	148 200 000
Taxeringsvärde mark	47 256 000	47 256 000
	195 456 000	195 456 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	178 000 000	178 000 000
Lokaler	17 456 000	17 456 000
	195 456 000	195 456 000
Not 11. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	89 494 000	89 494 000
Summa:	89 494 000	89 494 000
Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	308 986	0
Förutbetalda kostnader	244 819	85 200
Summa	553 805	85 200
Not 13. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 806 099	1 639 235
Transaktionskonto Swedbank	163 834	136 014
Placeringskonto Nordea	3 107	3 003 855
Summa	2 973 040	4 779 104
Not 14. Förfall fastighetslån	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	50 823 756	26 900 687
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 133 584	28 652 969
Förfaller senare än fem år från balansdagen	26 072 605	26 356 001
Summa	78 029 945	81 909 657



Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea	Löst	0,77 %	0	26 318 975
Nordea	2025-11-11	0,65 %	27 519 385	27 817 701
Nordea	2025-12-22	2,73 %	23 020 975	0
Stadshypotek	2031-12-01	1,29 %	27 489 585	27 772 981
Summa skulder till kreditinstitut			78 029 945	81 909 657
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-50 823 756	-26 900 687
			27 206 189	55 008 970

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

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	230 642	175 774
Upplupna räntekostnader	40 824	26 285
Förutbetalda intäkter	478 891	358 428
Upplupna revisionsarvoden	25 000	20 700
Upplupna kostnader	121 306	190 387
Summa	896 663	771 574



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Carl-Johan Carlsson Bergenstråhle
Ordförande

Bo Grenner
Ledamot

Mattias Brodin
Ledamot

Emelie Johansson
Ledamot

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

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2025 11:05

SENT BY OWNER:

Filippa Fernström • 17.04.2025 13:38

DOCUMENT ID:

rkltL_w0Rkl

ENVELOPE ID:

ryF8_DCCye-rkltL_w0Rkl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Skeppsträdgården 1 i VästraHamnen.pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
CARL-JOHAN BERGENSTRÅHLE	Signed	17.04.2025 14:09	eID	
	Authenticated	17.04.2025 14:07	Low	
EMELIE JOHANSSON	Signed	18.04.2025 07:41	eID	
	Authenticated	17.04.2025 14:56	Low	
Bo Lars Magnus Grenner	Signed	21.04.2025 10:41	eID	
	Authenticated	21.04.2025 10:14	Low	
GUSTAF MATTIAS ALEXANDER BRO DIN	Signed	21.04.2025 20:15	eID	
	Authenticated	21.04.2025 20:11	Low	
ERIK MAURITZSON	Signed	22.04.2025 11:05	eID	
	Authenticated	21.04.2025 20:51	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Brf Skeppsträdgården 1 i Västra Hamnen, org.nr 769628-3865

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skeppsträdgården 1 i Västra Hamnen för år 2024.

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 2024 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Brf Skeppsträdgården 1 i Västra Hamnen för år 2024 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 granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 22 april 2025



Revisionsberättelse Brf Skeppsträdgården

1.pdf

(24186 byte)

SHA-512: 6727727fbb63d0b8d34a9e5472394cae4ff2
6088cd47dde3ef3f6571204cc2251c6ca9fa5bc2c20c59
d7ae307521438b4166a86696817c206e7a7833733bcf7

Underskrifter

2025-04-22 11:05:21 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

24cf09f5159151c6b8f75e5daf17d0c00d6cac3c4783da4a7f1852813550ede6219561a85fd35bb86ff10ff6ca5a2ffca938cf2ade8efb4c4ad7cc777e6d9c8



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesamman-sättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK



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

