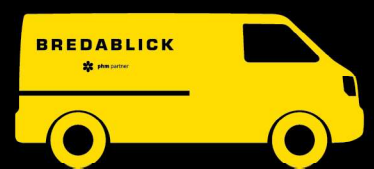


# Bostadsrättsföreningen Skeppsträdgården 1 i VästraHamnen

Årsredovisning 2025



**BREDABLICK**



# Bostadsrättsföreningen Skeppsträdgården 1 i VästraHamnen

Org.nr: 769628-3865

## Årsredovisning 2025

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

| 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 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta 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.

#### **Styrelse**

|            |                                    |      |
|------------|------------------------------------|------|
| Ordförande | Carl-Johan Carlsson Bergenstråhle  | 2026 |
| Ledamot    | Bo Grenner                         | 2026 |
| Ledamot    | Mattias Brodin                     | 2026 |
| Ledamot    | Emelie Johansson                   | 2026 |
| Suppleant  | Johnny Lund                        | 2026 |
| Suppleant  | Christoffer Joakim Sundman Yoshida | 2026 |

#### **Vald t.o.m. föreningsstämma**

#### **Revisor**

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| Auktoriserad revisor | Erik Mauritzson |
|                      | Ernst & Young   |

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av: Victor Rosengren och Marita Broström.

#### **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, 1 förråd, 3 parkeringsplatser och 1 garage 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 | 232       | 2027-04-30 |
| TME Invest AB                      | 238       | 2035-11-30 |

### 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 Förvaltning 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 311 807 kr (491 120 kr 2024) och planerat underhåll för 161 250 kr (229 648 kr 2024). 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. Uppdelning av underhåll och investering har gjorts under 2025.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 476 961 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 66 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 1 596 000 kr, detta motsvarar 220 kr/kvm.



## Tidigare utfört underhåll

## År

|                            |      |
|----------------------------|------|
| Justering av hissar        | 2025 |
| Byte av belysning          | 2024 |
| Rabatter och planteringar  | 2023 |
| Underhållsspolning avlopp  | 2023 |
| Installation Cube hissar   | 2023 |
| Plantering blåbär          | 2022 |
| Montering av dörrautomatik | 2021 |
| Grind till innergård       | 2021 |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-06. 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 samt de åtgärder som genomförts för att stärka föreningens långsiktiga förvaltning.

Under det senaste verksamhetsåret har föreningen fortsatt att arbeta aktivt med att säkerställa en stabil ekonomi, genomföra viktiga förbättringsåtgärder och verka för en trygg, välfungerande och trivsamt boendemiljö. Bland genomförda åtgärder kan nämnas att föreningen har ansökt om och erhållit återbetalning av tidigare inbetald moms, vilket har bidragit positivt till föreningens ekonomi. Vidare har brandsäkerheten i garaget stärkts genom genomförda förbättringar, i syfte att öka tryggheten för samtliga boende.

Under året har även föreningens kommunikation utvecklats genom att den nu sker via PHM. Detta arbetssätt har tagits emot väl av bostadsrättsinnehavarna och skapar bättre förutsättningar för tydlig, samlad och effektiv informationsspridning. På lokalhyressidan kan styrelsen konstatera att Subway har förlängt sitt hyresavtal, vilket bidrar till stabila hyresintäkter och en fortsatt levande bottenvåning i fastigheten.

Föreningens ekonomi är en central del av styrelsens arbete, och fokus har även detta år legat på en långsiktigt hållbar ekonomisk strategi. Genom uppföljning av kostnader, översyn av avtal och ett strukturerat arbetssätt har styrelsen verkat för en god finansiell stabilitet, samtidigt som utrymme skapas för nödvändiga investeringar och framtida underhåll.

Inför kommande år har styrelsen identifierat flera prioriterade områden. Arbetet med att säkerställa en välfungerande drift och ett planerat fastighetsunderhåll kommer att fortsätta, liksom uppföljning av föreningens ekonomi och avtal. Styrelsen uppmuntrar alla medlemmar att ta del av den information som lämnas via våra kommunikationskanaler samt att engagera sig i föreningens arbete, bland annat genom deltagande vid årsstämman.

Styrelsen vill även framhålla vikten av att samtliga medlemmar följer föreningens stadgar och ordningsregler. Genom hänsyn, ansvarstagande och samarbete bidrar vi tillsammans till en trygg och trivsamt boendemiljö samt en väl fungerande bostadsrättsförening.

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

Styrelsen för Brf Skeppsträdgården 1



## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under året har 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 12 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 0 st).

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 117 medlemmar.

13 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

11 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 119 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.

### Årsavgift

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 3 %.

I årsavgiften ingår värme och kallvatten.

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

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



## Flerårsöversikt

|                                                     | 2025   | 2024   | 2023   | 2022    |
|-----------------------------------------------------|--------|--------|--------|---------|
| Rörelsens intäkter, tkr                             | 6 659  | 6 073  | 5 921  | 5 032   |
| Resultat efter finansiella poster, tkr              | - 140  | - 329  | - 457  | - 1 173 |
| Förändring av underhållsfond, tkr                   | 316    | 303    | 333    | 582     |
| Resultat efter fondförändringar, tkr                | -456   | -632   | -1 062 | -1 772  |
| Sparande, kr/kvm                                    | 266    | 328    | 314    | 172     |
| Soliditet, (%)                                      | 72     | 71     | 70     | 70      |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt           | 762    | 741    | 667    | 643     |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%) | 65     | 69     | 66     | 72      |
| Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm                | 701    | 680    | 636    | 611     |
| Lokalhyra, kr/kvm                                   | 2 473  | 2 435  | 2 286  | 1 683   |
| Driftkostnad, kr/kvm                                | 276    | 295    | 296    | 340     |
| Energikostnad, kr/kvm                               | 136    | 142    | 147    | 147     |
| Ränta, kr/kvm                                       | 169    | 111    | 111    | 112     |
| Avsättning till underhållsfond, kr/kvm              | 66     | 79     | 89     | 89      |
| Skuldsättning, kr/kvm                               | 10 650 | 11 519 | 12 092 | 12 222  |
| Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm                 | 13 665 | 13 820 | 14 508 | 14 663  |
| Räntekänslighet, (%)                                | 18     | 20     | 22     | 23      |
| Snittränta, (%)                                     | 1.59   | 0.97   | 0.92   | 0.92    |

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

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

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

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

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

### Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2026-01-01 med 3%. Styrelsen utvärderar löpande vilket avgiftsuttag som krävs för att säkerställa att föreningen kan fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden. Vid behov kommer styrelsen att öka avgifterna.



## Förändringar i eget kapital

|                                    | Medlemsinsatser    | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat   |
|------------------------------------|--------------------|------------------|---------------------|------------------|
| Vid årets början                   | 202 290 000        | 2 789 975        | - 7 408 961         | - 329 011        |
| Disposition enligt föreningsstämma |                    |                  | -329 011            | 329 011          |
| Avsättning till underhållsfond     |                    | 476 961          | -476 961            |                  |
| Anspråktagande av underhållsfond   |                    | -161 250         | 161 250             |                  |
| Balanseras i ny räkning            |                    |                  |                     |                  |
| Årets resultat                     |                    |                  |                     | - 140 477        |
| <b>Vid årets slut</b>              | <b>202 290 000</b> | <b>3 105 686</b> | <b>- 8 053 683</b>  | <b>- 140 477</b> |

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|                                                            |                    |
|------------------------------------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat                                        | - 7 737 972        |
| Årets resultat före fondförändring                         | - 140 477          |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | - 476 961          |
| Anspråktagande av underhållsfond                           | 161 250            |
| <b>Summa över/underskott</b>                               | <b>- 8 194 160</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Balanseras i ny räkning | - 8 194 160        |
| <b>Totalt</b>           | <b>- 8 194 160</b> |

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



# Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

## RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

5 471 160

5 307 588

Övriga rörelseintäkter

3

1 188 263

765 095

### Summa rörelseintäkter

6 659 423

6 072 683

## RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-311 807

-491 120

Planerat underhåll

5

-161 250

-229 648

Driftskostnader

6

-1 999 861

-1 998 917

Övriga kostnader

7

-589 647

-515 114

Personalkostnader

8

-230 694

-223 180

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-2 318 186

-2 318 186

### Summa rörelsekostnader

-5 611 445

-5 776 165

## RÖRELSERESULTAT

1 047 978

296 518

## FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

34 545

126 963

Räntekostnader

-1 223 000

-752 492

### Summa finansiella poster

-1 188 455

-625 529

## RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-140 477

-329 011

## RESULTAT FÖRE SKATT

-140 477

-329 011

## ÅRETS RESULTAT

-140 477

-329 011



## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | Not     | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|---------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |         |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |         |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | 10 , 11 | 270 828 837        | 273 147 023        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |         | <b>270 828 837</b> | <b>273 147 023</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |         | <b>270 828 837</b> | <b>273 147 023</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |         |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |         |                    |                    |
| Övriga fordringar                             |         | 469 437            | 120 269            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 12      | 630 179            | 553 805            |
| Kundfordringar                                |         | 643                | 16 477             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |         | <b>1 100 259</b>   | <b>690 551</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |         |                    |                    |
| Kassa och bank                                | 13      | 3 860 256          | 2 973 040          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |         | <b>3 860 256</b>   | <b>2 973 040</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |         | <b>4 960 515</b>   | <b>3 663 591</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |         | <b>275 789 352</b> | <b>276 810 614</b> |



## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                        | Not     | 2025-12-31                   | 2024-12-31                   |
|-------------------------------------------------|---------|------------------------------|------------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL</strong>                   |         |                              |                              |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |         |                              |                              |
| Medlemsinsatser                                 |         | 202 290 000                  | 202 290 000                  |
| Underhållsfond                                  |         | 3 105 686                    | 2 789 975                    |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      |         | <strong>205 395 686</strong> | <strong>205 079 975</strong> |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |         |                              |                              |
| Balanserat resultat                             |         | -8 053 683                   | -7 408 961                   |
| Årets resultat                                  |         | -140 477                     | -329 011                     |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       |         | <strong>-8 194 160</strong>  | <strong>-7 737 972</strong>  |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL</strong>             |         | <strong>197 201 526</strong> | <strong>197 342 003</strong> |
| <strong>LÅNGFRISTIGA SKULDER</strong>           |         |                              |                              |
| Fastighetslån                                   | 14 , 15 | 26 922 793                   | 27 206 189                   |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     |         | <strong>26 922 793</strong>  | <strong>27 206 189</strong>  |
| <strong>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</strong>     |         | <strong>26 922 793</strong>  | <strong>27 206 189</strong>  |
| <strong>KORTFRISTIGA SKULDER</strong>           |         |                              |                              |
| Skulder till kreditinstitut                     | 14 , 15 | 50 227 440                   | 50 823 756                   |
| Förskott från kunder                            |         | 144 999                      | 144 999                      |
| Leverantörsskulder                              |         | 353 554                      | 221 746                      |
| Skatteskulder                                   |         | 0                            | 67 905                       |
| Övriga skulder                                  |         | 87 599                       | 107 353                      |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 16      | 851 441                      | 896 663                      |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     |         | <strong>51 665 033</strong>  | <strong>52 262 422</strong>  |
| <strong>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</strong>     |         | <strong>51 665 033</strong>  | <strong>52 262 422</strong>  |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong> |         | <strong>275 789 352</strong> | <strong>276 810 614</strong> |





## Kassaflödesanalys

|                                                                                         | Not | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                         |     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                         |     | 1 047 979                | 296 518                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                     |     |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                           |     | 2 318 186                | 2 318 186                |
| <b>Summa</b>                                                                            |     | <b>3 366 165</b>         | <b>2 614 704</b>         |
| Erhållen ränta                                                                          |     | 34 545                   | 126 963                  |
| Erlagd ränta                                                                            |     | -1 223 000               | -752 492                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före<br/>förändringar av rörelsekapital</b> |     | <b>2 177 709</b>         | <b>1 989 175</b>         |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                           |     |                          |                          |
| Förändring av rörelsefordringar (1)                                                     |     | -406 257                 | -2 153                   |
| Förändring av rörelseskulder (2)                                                        |     | -4 524                   | 86 628                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         |     | <b>1 766 928</b>         | <b>2 073 650</b>         |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                        |     |                          |                          |
| Upptagna lån                                                                            |     | 49 944 044               | 23 020 975               |
| Amortering av låneskulder                                                               |     | -50 823 756              | -26 900 687              |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        |     | <b>-879 712</b>          | <b>-3 879 712</b>        |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                 |     | <b>887 216</b>           | <b>-1 806 062</b>        |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                   |     | <b>2 973 040</b>         | <b>4 779 103</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     |     | <b>3 860 256</b>         | <b>2 973 040</b>         |

(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

|                                     | 2025             | 2024             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder                | 3 956 028        | 3 840 612        |
| Hyror lokaler                       | 1 162 452        | 1 144 440        |
| Hyror p-platser/garage              | 352 680          | 322 536          |
| Hyresbortfall                       | 0                | 0                |
| <b>Totalt årsavgifter och hyror</b> | <b>5 471 160</b> | <b>5 307 588</b> |



### Not 3. Övriga rörelseintäkter

|                                      | 2025             | 2024           |
|--------------------------------------|------------------|----------------|
| Vatten                               | 154 875          | 164 060        |
| Debiterad fastighetsskatt            | 100 560          | 100 560        |
| Överlåtelseavgifter                  | 13 119           | 15 523         |
| Övriga intäkter                      | 713 801          | 277 619        |
| Kommunikation                        | 190 008          | 178 524        |
| Gästlägenhet                         | 13 200           | 28 810         |
| Övriga ersättningar och intäkter     | 2 700            | 0              |
| <b>Totalt övriga rörelseintäkter</b> | <b>1 188 263</b> | <b>765 095</b> |

I posten övriga intäkter ingår det under 2025, 403 000 kr i form av återvunnen moms efter beräkning enligt omsättning, 293 000 kr i form av vidarefakturerade kostnader och 13 000 kr i form av hyra av övernattningslägenhet och gemensamhetslokal.

### Not 4. Reparationer

|                                        | 2025           | 2024           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Reparation tak                         | 0              | 26 599         |
| Reparation fasad                       | 0              | 11 904         |
| Reparation hiss                        | 74 658         | 74 976         |
| Armaturer, gemensamma utrymmen         | 94             | 20 969         |
| Reparation lokaler                     | 114 490        | 2 160          |
| Reparation fjärrvärme                  | 66 008         | 9 127          |
| Reparation porttelefon                 | 1 046          | 0              |
| Reparation markytor                    | 6 266          | 15 162         |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 584            | 8 540          |
| Reparation gemensamma utrymmen         | 1 926          | 23 380         |
| Reparation vatten och avlopp           | 40 309         | 0              |
| Reparation ventilation                 | 1 912          | 2 683          |
| Reparation el                          | 0              | 4 306          |
| Reparation garage och p-platser        | 0              | 0              |
| Reparation vattenskada                 | 4 515          | 285 851        |
| Installationer                         | 0              | 5 462          |
| <b>Totalt reparationer</b>             | <b>311 807</b> | <b>491 120</b> |

### Not 5. Planerat underhåll

|                                  | 2025           | 2024           |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Underhåll hiss                   | 161 250        | 0              |
| Armaturer, gemensamma utrymmen   | 0              | 229 648        |
| <b>Totalt planerat underhåll</b> | <b>161 250</b> | <b>229 648</b> |



## Not 6. Driftskostnader

|                                    | 2025             | 2024             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| El                                 | 327 645          | 340 495          |
| Uppvärmning                        | 315 098          | 319 274          |
| Vatten och avlopp                  | 341 241          | 304 099          |
| Avfallshantering                   | 44 055           | 53 981           |
| Teknisk förvaltning                | 378 417          | 360 751          |
| Serviceavtal                       | 116 184          | 53 576           |
| Besiktningsskostnader              | 3 790            | 13 477           |
| Systematiskt brandskyddsarbete     | 26 782           | 11 335           |
| Snöröjning                         | 6 542            | 12 817           |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 0                | 100 252          |
| Bredband                           | 121 365          | 121 365          |
| Kabel-TV                           | 69 554           | 68 978           |
| Abonnemang porttelefon/hisstelefon | 1 068            | 12 150           |
| Försäkringar                       | 47 833           | 43 463           |
| Förbrukningsmaterial               | 13 357           | 8 344            |
| Övriga driftkostnader              | 14 369           | 0                |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt   | 172 560          | 174 560          |
| <b>Totalt driftskostnader</b>      | <b>1 999 861</b> | <b>1 998 917</b> |

## Not 7. Övriga kostnader

|                                                  | 2025           | 2024           |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Serviceavgifter till branschorganisationer       | 7 480          | 7 480          |
| Förvaltningskostnader                            | 185 450        | 170 011        |
| Revision                                         | 31 424         | 27 931         |
| Tele och post                                    | 8 578          | 6 354          |
| Jurist- och advokatkostnader                     | 44 092         | 0              |
| Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial | 0              | 6 425          |
| Bankkostnader                                    | 2 735          | 2 642          |
| Hyra av anläggningstillgångar                    | 206            | 10 369         |
| IT-tjänster                                      | 374            | 4 110          |
| Övriga externa tjänster                          | 8 750          | 0              |
| Övriga externa kostnader                         | 300 558        | 279 792        |
| <b>Totalt övriga kostnader</b>                   | <b>589 647</b> | <b>515 114</b> |

## Not 8. Personalkostnader

|                                 | 2025           | 2024           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Sociala kostnader               | 54 294         | 50 180         |
| Styrelsearvode                  | 176 400        | 173 000        |
| <b>Totalt personalkostnader</b> | <b>230 694</b> | <b>223 180</b> |

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

## Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar

|                                                    | 2025             | 2024             |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Byggnader                                          | 2 318 186        | 2 318 186        |
| <b>Totalt avskrivning av anläggningstillgångar</b> | <b>2 318 186</b> | <b>2 318 186</b> |



| Not 10. Byggnader och mark                                  | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>                          |                    |                    |
| Byggnader                                                   | 165 236 266        | 165 236 266        |
| Mark                                                        | 126 527 734        | 126 527 734        |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>                          | <b>291 764 000</b> | <b>291 764 000</b> |
| <b>Ingående avskrivningar</b>                               |                    |                    |
| Byggnader                                                   | - 18 616 977       | - 16 298 791       |
| Årets avskrivning på byggnader                              | - 2 318 186        | - 2 318 186        |
| <b>Utgående avskrivningar</b>                               | <b>-20 935 163</b> | <b>-18 616 977</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                             | <b>270 828 837</b> | <b>273 147 023</b> |
| <i>Varav</i>                                                |                    |                    |
| Byggnader                                                   | 144 301 103        | 146 619 289        |
| Mark                                                        | 126 527 734        | 126 527 734        |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                      |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnader                                    | 162 000 000        | 148 200 000        |
| Taxeringsvärde mark                                         | 49 256 000         | 47 256 000         |
|                                                             | <b>211 256 000</b> | <b>195 456 000</b> |
| <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Bostäder                                                    | 194 000 000        | 178 000 000        |
| Lokaler                                                     | 17 256 000         | 17 456 000         |
|                                                             | <b>211 256 000</b> | <b>195 456 000</b> |
| <b>Not 11. Ställda säkerheter</b>                           | <b>2025-12-31</b>  | <b>2024-12-31</b>  |
| Fastighetsinteckningar                                      | 89 494 000         | 89 494 000         |
| <b>Summa:</b>                                               | <b>89 494 000</b>  | <b>89 494 000</b>  |
| <b>Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2025-12-31</b>  | <b>2024-12-31</b>  |
| Upplupna intäkter                                           | 337 050            | 308 986            |
| Förutbetalda kostnader                                      | 293 129            | 244 819            |
| <b>Summa</b>                                                | <b>630 179</b>     | <b>553 805</b>     |
| <b>Not 13. Kassa och bank</b>                               | <b>2025-12-31</b>  | <b>2024-12-31</b>  |
| Transaktionskonto Handelsbanken                             | 3 691 905          | 2 806 099          |
| Transaktionskonto Swedbank                                  | 165 234            | 163 834            |
| Placeringskonto Nordea                                      | 3 117              | 3 107              |
| <b>Summa</b>                                                | <b>3 860 256</b>   | <b>2 973 040</b>   |
| <b>Not 14. Förfall fastighetslån</b>                        | <b>2025-12-31</b>  | <b>2024-12-31</b>  |
| Förfaller inom ett år från balansdagen                      | 50 227 440         | 50 823 756         |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen                           | 1 133 584          | 1 133 584          |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen                 | 25 789 209         | 26 072 605         |
| <b>Summa</b>                                                | <b>77 150 233</b>  | <b>78 029 945</b>  |



## Not 15. Skulder till kreditinstitut

|                                                | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Belopp<br>2025-12-31 | Belopp<br>2024-12-31 |
|------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| Nordea*                                        | 2026-11-11               | 2,26 %                  | 27 221 069           | 0                    |
| Nordea                                         | Löst                     | 2,73 %                  | 0                    | 23 020 975           |
| Nordea                                         | Löst                     | 0,65 %                  | 0                    | 27 519 385           |
| Handelsbanken                                  | 2031-12-01               | 1,29 %                  | 27 206 189           | 27 489 585           |
| Nordea*                                        | 2026-12-22               | 2,18 %                  | 22 722 975           | 0                    |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                          |                         | <b>77 150 233</b>    | <b>78 029 945</b>    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                          |                         | -50 227 440          | -50 823 756          |
|                                                |                          |                         | <b>26 922 793</b>    | <b>27 206 189</b>    |

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

\*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

## Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                  | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | 242 111        | 230 642        |
| Upplupna räntekostnader                          | 100 913        | 40 824         |
| Förutbetalda intäkter                            | 363 151        | 478 891        |
| Upplupna revisionsarvoden                        | 29 100         | 25 000         |
| Upplupna kostnader                               | 116 166        | 121 306        |
| <b>Summa</b>                                     | <b>851 441</b> | <b>896 663</b> |



## Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-21

---

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.

---

Ernst & Young  
Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

21.04.2026 16:46

**SENT BY OWNER:**

Filippa Fernström • 21.04.2026 09:51

**DOCUMENT ID:**

B1AwhoVa-e

**ENVELOPE ID:**

rk6P3sNTZe-B1AwhoVa-e

**DOCUMENT NAME:**

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Skeppsträdgården 1 i VästraHamnen.pdf

18 pages

**SHA-512:**

3454b2b2893489aab0e25e7b065256523c4f189fac930f

b8c84c2993958722480d49c0bafb56c250053ae926b7d

2641354e66f5a4828bd2a0c10ebc953126203

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 |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|---------|
| CARL-JOHAN BERGENSTR<br>ÅHLE        |  Signed  | 21.04.2026 09:52 | eID    |         |
|                                     | Authenticated                                                                             | 21.04.2026 09:51 | Low    |         |
| MATILDA EMELIE JOHANS<br>SON        |  Signed  | 21.04.2026 13:30 | eID    |         |
|                                     | Authenticated                                                                             | 21.04.2026 11:28 | Low    |         |
| Bo Lars Magnus Grenner              |  Signed  | 21.04.2026 14:17 | eID    |         |
|                                     | Authenticated                                                                             | 21.04.2026 14:16 | Low    |         |
| GUSTAF MATTIAS ALEXAN<br>DER BRODIN |  Signed  | 21.04.2026 16:11 | eID    |         |
|                                     | Authenticated                                                                             | 21.04.2026 16:11 | Low    |         |
| ERIK MAURITZSON                     |  Signed | 21.04.2026 16:46 | eID    |         |
|                                     | Authenticated                                                                             | 21.04.2026 16:29 | Low    |         |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed



Shape the future  
with confidence

## 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 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 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.



**Shape the future  
with confidence**

## 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 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 trygghetssätt.

### 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 21 april 2026



**2025 Revisionsberättelse.pdf**  
(112138 byte)  
SHA-512: d66dd8a0a1d671f6ffdd41977281c687fd2db  
05ee315938cb4b7ef68b73beca0b93cf5fb8236c8e9704  
a4d96ff5d1a10649114c6b26c3db70313f5b237a2f932

## Underskrifter

2026-04-21 16:46:14 (CET)



**Erik Mauritzson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Revisionsberättelse 2025

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:  
307cd8b40261651a80a6b7b0c3920c1e40ff0b9bae9251fec9800bcd5e080b452cc6f1c460a3b799e8853c08c1552ba3d3880895ab7a45f752af4702997c81cb



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

## **Ordlista**

### **Anläggningstillgång**

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

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

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

### **Balansräkning**

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

### **Bostadsrättsförening**

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

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

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

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

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

### **Medlemsinsatser**

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

### **Resultaträkning**

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

### **Revisor**

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

### **Sparande**

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

### **Stadgar**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Underhållsfond**

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

### **Underhållsplan**

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

### **Årets resultat**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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

# BREDABLICK



[info@bredablickforvaltning.se](mailto:info@bredablickforvaltning.se) | 010-177 59 00 | [bredablickforvaltning.se](http://bredablickforvaltning.se)

