

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 trivsam 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 trivsam 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

Överlåtelser

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

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. 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.

Uppllysning 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	
lanspråktagande av underhållsfond		-161 250	161 250	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				- 140 477
Vid årets slut	202 290 000	3 105 686	- 8 053 683	- 140 477

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
lanspråktagande av underhållsfond	161 250
Summa över/underskott	- 8 194 160

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 8 194 160
Totalt	- 8 194 160

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	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader och mark	10 , 11	270 828 837	273 147 023	
Summa materiella anläggningstillgångar		270 828 837	273 147 023	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
270 828 837				273 147 023
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
Kortfristiga fordringar				
Övriga fordringar		469 437	120 269	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	630 179	553 805	
Kundfordringar		643	16 477	
Summa kortfristiga fordringar		1 100 259	690 551	
Kassa och bank				
Kassa och bank	13	3 860 256	2 973 040	
Summa kassa och bank		3 860 256	2 973 040	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
4 960 515				3 663 591
SUMMA TILLGÅNGAR				
275 789 352				276 810 614



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		202 290 000	202 290 000
Underhållsfond		3 105 686	2 789 975
Summa bundet eget kapital		205 395 686	205 079 975
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 053 683	-7 408 961
Årets resultat		-140 477	-329 011
Summa fritt eget kapital		-8 194 160	-7 737 972
SUMMA EGET KAPITAL		197 201 526	197 342 003
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	14, 15	26 922 793	27 206 189
Summa långfristiga skulder		26 922 793	27 206 189
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		26 922 793	27 206 189
KORTFRISTIGA SKULDER			
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
Summa kortfristiga skulder		51 665 033	52 262 422
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		51 665 033	52 262 422
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		275 789 352	276 810 614



Kassaflödesanalys

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

(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
Hysesbortfall	0	0
Totalt årsavgifter och hyror	5 471 160	5 307 588



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
Totalt övriga rörelseintäkter	1 188 263	765 095

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
Totalt reparationer	311 807	491 120

Not 5. Planerat underhåll

	2025	2024
Underhåll hiss	161 250	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	229 648
Totalt planerat underhåll	161 250	229 648



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
Besiktningkostnader	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
Totalt driftskostnader	1 999 861	1 998 917

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
Totalt övriga kostnader	589 647	515 114

Not 8. Personalkostnader

	2025	2024
Sociala kostnader	54 294	50 180
Styrelsearvode	176 400	173 000
Totalt personalkostnader	230 694	223 180

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
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	2 318 186	2 318 186



Not 10. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
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	- 18 616 977	- 16 298 791
Årets avskrivning på byggnader	- 2 318 186	- 2 318 186
Utgående avskrivningar	-20 935 163	-18 616 977
Utgående redovisat värde	270 828 837	273 147 023
<i>Varav</i>		
Byggnader	144 301 103	146 619 289
Mark	126 527 734	126 527 734
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	162 000 000	148 200 000
Taxeringsvärde mark	49 256 000	47 256 000
	211 256 000	195 456 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	194 000 000	178 000 000
Lokaler	17 256 000	17 456 000
	211 256 000	195 456 000
Not 11. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	89 494 000	89 494 000
Summa:	89 494 000	89 494 000
Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	337 050	308 986
Förutbetalda kostnader	293 129	244 819
Summa	630 179	553 805
Not 13. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 691 905	2 806 099
Transaktionskonto Swedbank	165 234	163 834
Placeringskonto Nordea	3 117	3 107
Summa	3 860 256	2 973 040
Not 14. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
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
Summa	77 150 233	78 029 945



Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 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
Summa skulder till kreditinstitut			77 150 233	78 029 945
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-50 227 440	-50 823 756
			26 922 793	27 206 189

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
Summa	851 441	896 663



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:

3454b2b2893489aab0e25e7b065256523c4f189fac930fb8c84c2993958722480d49c0bafb56c250053ae926b7d

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 (GET)	METHOD	DETAILS
CARL-JOHAN BERGENSTR ÅHLE	 Signed	21.04.2026 09:52	eID	
	Authenticated	21.04.2026 09:51	Low	
MATILDA EMELIE JOHANS 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 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 revisionsned 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 revisionsssed 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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

