

Org Nr: 746000-1832



Styrelsen för Brf Skeppsbyggaren

Org.nr: 746000-1832

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF SKEPPSBYGGAREN, 746000-1832, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Föreningens 69:e verksamhetsår.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1957 på fastigheten Härjedalen 4 som föreningen innehar med äganderätt/tomträtt. Fastighetens adress är Estlandsgatan 5A- 5E samt Lettlandsgatan 2A- 2C i Malmö.

Bostadsrättsföreningen är en privat förening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	24	28,9
2	21	53,7
2	24	58,6
2	18	59,1
3	8	64,4
3	6	71,8
Totalt:	101	5 237,5

Lokaler, bostadsrätt 2 60,3 samt 26

Lokaler, hyresrätt 2 52

Parkeringsplatser 49

Total lägenhetsyta 5 237,5 kvm

Total lokalyta 327,9 kvm.

Lägenheternas medelyta 51,86 kvm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 April år 2025

Stämman fastställde röstlängden till 21 (samt 1 fullmakt) röstberättigade medlemmar.

Total röstlängd (inklusive fullmakter) fastställs till 21 stycken.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande Kristoffer Jakobsson

Ledarmot Sigrud Rudnert

Sekreterare Jessica Jakobsson

Ledamot Roine Segerstedt

Kassör Harriet Jönsson

Ledarmot Torbjörn Bengtsson

Suppleant Albana Zhilivoda

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden. Styrelsen har haft 1 extra sammanträde.

Firmatecknare är två i föreningen

Jessica Jakobsson, Kristoffer Jakobsson.

Revisorer

KPMG mellan 2025-04-16 – 2025-09-30 och Azets Revision och Rådgivning f.r.o.m 1 oktober 2025 som extern revisor.

Ekonomisk förvaltare

JeL-O ekonomicoach

Valberedning

Lgh. 27 Margit Dudas.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 763,00 kr/m² bostadslägenhetsyta. Föreningens ekonomi har väsentligen förbättrats de senaste åren. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 758 204 kr. Under året har föreningen amorterat 235 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 46 år.

Styrelsens intention är att amortera ner skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov utan nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Medlemsinformation

Under året har 7 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 129 medlemmar (129 föregående år).

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst

m

Rättvisande översikt över utvecklingen

	Belopp i kr			
	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 327 005	4 130 229	4 005 475	3 751 948
Rörelsemarginal %	21,2	18,7	15,9	10,3
Balansomslutning	15 467 158	15 147 075	14 829 319	16 026 683
Kassalikviditet %	18,4	98		
Soliditet %	27,6	24,4	17,6	16,3
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	760	758	757	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	92	95	104	
Skuldsättning per m ²	1 933	1 975	2 018	
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	2 054	2 013	2 057	
Sparande per m ²	180	151	170	
Energikostnad per m ²	269	281	268	
Räntekänslighet %	2,7	2,8	2,7	

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Avkastning på totalt kapital

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / Totala tillgångar.

Avkastning på sysselsatt kapital

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / Sysselsatt kapital.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Balansomslutning

Totala tillgångar.

Kassalikviditet

(Omsättningstillgångar - Varulager) / Kortfristiga skulder.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m²

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

M

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt
Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m²
Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m²
Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %
Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	475 246	836 617	1 961 277	428 480
Balanseras i ny räkning			428 480	-428 480
Fond för yttre underhåll		176 643	-176 643	
Årets resultat				568 322
Belopp vid årets utgång	475 246	1 013 260	2 213 114	568 322

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel</i>	
Balanserat resultat	2 213 114
Årets resultat	568 322
Medel att disponera	2 781 436
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	-176 643
Balanseras i ny räkning	2 958 079
Summa	2 781 436

Kommentar till resultatdisposition

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

M

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	3	4 327 005	4 130 229
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		4 327 005	4 130 229
Rörelsens kostnader			
Löpande fastighetskostnader		-2 592 797	-2 512 289
Övriga externa kostnader		-263 373	-301 540
Personalkostnader	5	-120 499	-143 057
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-432 886	-402 912
Summa rörelsens kostnader		-3 409 555	-3 359 798
Rörelseresultat		917 450	770 431
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 847	18 269
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-351 975	-360 220
Summa resultat från finansiella poster		-349 128	-341 951
Resultat efter finansiella poster		568 322	428 480
Resultat före skatt		568 322	428 480
Årets resultat		568 322	428 480

h

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Ingångsvärde löpande verksamheten			
Rörelseresultat		917 450	428 480
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		438 895	402 912
Betald inkomstskatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 356 345	831 392
Förändring rörelsefordringar			
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-50 449	-925 556
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-50 449	-925 556
Förändring rörelseskulder			
Ökning/minskning leverantörsskulder		-3 557	0
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-290 915	1 086 800
Ökning/minskning av rörelseskulder		-294 472	1 086 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 011 424	992 636
Investeringsverksamheten			
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar			-1 452 625
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-1 452 625
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-235 000	-240 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-235 000	-240 000
Årets kassaflöde		776 424	-699 989
Likvida medel vid årets början		959 793	1 659 782
Likvida medel vid årets slut	4	1 736 217	959 793

Km

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Valuta

Belopp i sek om inget annat anges

Värderingsprinciper m.m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet så som installationskostnader och andra kringkostnader.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångs kriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För de materiella anläggningstillgångarna som anges som byggnader på egen mark har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i Komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffnings tillfället i då rådande prisnivå.

	Ar
Byggnader	20-120
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Räntekostnader		
Övriga företag	351 975	360 220
Summa	351 975	360 220

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 857 507	17 404 882
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp		1 452 625
Utgående anskaffningsvärden	18 857 507	18 857 507
Ingående avskrivningar	-5 824 922	-5 490 172
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-358 902	-334 750
Utgående avskrivningar	-6 183 824	-5 824 922
Redovisat värde	12 673 683	13 032 585
Taxeringsvärde		
Byggnader	45 426 000	39 199 000
Mark	13 455 000	14 855 000
Summa taxeringsvärde	58 881 000	54 054 000

Kommentar till not

Varav mark: 468 000

Not 9 Markanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	869 936	869 936
Utgående anskaffningsvärden	869 936	869 936
Ingående avskrivningar	-130 490	-86 996
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-43 497	-43 494
Utgående avskrivningar	-173 987	-130 490
Redovisat värde	695 949	739 446

M

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	337 614	337 614
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	78 856	
Utgående anskaffningsvärden	416 470	337 614
Ingående avskrivningar	-167 092	-142 424
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-30 487	-24 668
Utgående avskrivningar	-197 579	-167 092
Redovisat värde	218 891	170 522

Not 11 Långfristiga skulder

Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller senare än 1 år från balansdagen	1 078 204	1 078 204
Summa	1 078 204	1 078 204

Not 12 Ställda säkerheter


Övriga ställda säkerheter

Typ av säkerhet	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	15 550 000	15 550 000
Summa ställda säkerheter	15 550 000	15 550 000

Underskrifter


Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-03-18

Malmö




Kristoffer Jakobsson
Styrelseordförande

26-03-18
Datum



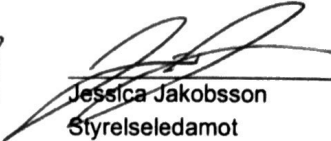
Roine Segerstedt
Styrelseledamot

26-03-18
Datum



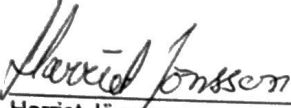
Signe Rudnert
Styrelseledamot

26-03-18
Datum




Jessica Jakobsson
Styrelseledamot

26-03-18
Datum



Harriet Jönsson
Styrelseledamot

26-03-18
Datum




Torbjörn Bengtsson
Styrelseledamot

26-03-18
Datum

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-20

Azets Revision och Rådgivning AB



Andréa Akesson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF SKEPPSBYGGAREN, org.nr 746000-1832.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF SKEPPSBYGGAREN för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 fortlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 överträdelse 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 våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB



Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor