

# 2025 ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening Regalskeppet





# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Brf Regalskeppet med säte i Enköping org.nr. 769626-9104 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-06-22.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Enköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bredsand 1:251	2015-01-01	2015

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, tillägg för bostadsrätt- och ägarlägenhet ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-10-21.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
8	förråd	0
31	p-platser	0
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 764
<b>Totalt 63 objekt</b>		<b>1 764</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 3 rok, 12 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Enköping Bredsand GA:8	G:A	717923-7032	504 / 9212	Väg, Gång- och cykelbana, Grönområden, Dagvattenanläggning och lekplats

#### Totalt 1 objekt

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Göran Thörn	Ordförande
Kenneth Berntsson	Ledamot
Linn Lidback	Ledamot
Marie-Louise Westring	Ledamot
Pernilla Zahn	Ledamot
Aino Orvokki Konu	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingen.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Niclas Wärenfeldt, utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

### Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 530 973 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 6 174 119 kr.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2026-01-01 är registrerad.

### Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

### Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Underhållsplanen uppdaterades i samband med budgetgenomgången.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 334 941 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 389 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen.

Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 19 350 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

**Planerat underhåll under 2025**

Inga större åtgärder men det är planerat för att måla om de vita ytorna. Det finns i underhållsplanen, men datum för utförande ej fastställt.

Filterbyte genomfört.

Radonmätning sker under 2026.

Föreningen har haft städdagar vår och höst.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Föreningen har en aktiv underhållsplan som de följer.

**Medlemsinformation**

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	-22	-67	67	92	170
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 094	11 126	11 158	11 159	11 190
Räntekänslighet, %	14	15	17	18	18
Energikostnad, kr/kvm	247	253	160	185	175
Årsavgifter, kr/kvm	791	756	643	622	622
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	85	86	86
Totala intäkter, kr/kvm	859	825	759	728	727
Nettoomsättning, tkr	1 516	1 455	1 348	1 288	1 287
Resultat efter finansiella poster, tkr	-531	-610	-374	-321	-194
Soliditet, %	58	59	59	60	60

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

- Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
- Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
- Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
- Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
- Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
- Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på för låg nettomsättning i förhållande till rörelsekostnaderna.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 113 923 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till -22 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 7 % från 2026-01-01.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	31 500 000	0	0	31 500 000
Underhållsfond, kr	1 955 291	0	379 650	2 334 941
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>33 455 291</b>	<b>0</b>	<b>379 650</b>	<b>33 834 941</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-4 653 071	-610 425	-379 650	-5 643 146
Årets resultat, kr	-610 425	610 425	-530 973	-530 973
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-5 263 496</b>	<b>0</b>	<b>-910 623</b>	<b>-6 174 119</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>28 191 795</b>	<b>0</b>	<b>-530 973</b>	<b>27 660 822</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 399 000 kr samt ianspråktagande skett med 19 350 kr

## Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-5 643 146
Årets resultat, kr	-530 973
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-6 174 119</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-389 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	19 350
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-6 543 769</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 515 598	1 455 010
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 515 598</b>	<b>1 455 010</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-856 451	-847 782
Övriga externa kostnader	Not 4	-34 921	-36 286
Personalkostnader	Not 5	-208 632	-150 828
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-473 547	-473 547
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 573 551</b>	<b>-1 508 442</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-57 953</b>	<b>-53 432</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	578	1 041
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-473 598	-558 034
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-473 020</b>	<b>-556 993</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-530 973</b>	<b>-610 425</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-530 973</b>	<b>-610 425</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-530 973</b>	<b>-610 425</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	46 497 934	46 971 481
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>46 497 934</b>	<b>46 971 481</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>46 497 934</b>	<b>46 971 481</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 250	600
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	998 830	1 112 633
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	41 652	35 388
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 042 732</b>	<b>1 148 620</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	532	531
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>532</b>	<b>531</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>1 043 264</b>	<b>1 149 151</b>

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>47 541 198</b>	<b>48 120 632</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	31 500 000	31 500 000
Fond för yttre underhåll	2 334 941	1 955 291
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>33 834 941</b>	<b>33 455 291</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-5 643 146	-4 653 071
Årets resultat	-530 973	-610 425
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-6 174 119</b>	<b>-5 263 497</b>

### Summa Eget kapital

**27 660 822 28 191 795**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	10 583 500	5 319 875
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>10 583 500</b>	<b>5 319 875</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		8 987 000	14 306 925
Leverantörsskulder		61 994	76 564
Skatteskulder		1 590	-750
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	6 169	1 326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	240 123	224 898
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>9 296 876</b>	<b>14 608 963</b>

### Summa Skulder

**19 880 376 19 928 838**

### Summa Eget kapital och skulder

**47 541 198 48 120 632**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-57 953	-53 432
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	473 547	473 547
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>473 547</b>	<b>473 547</b>
Erhållen ränta	578	1 041
Erlagd ränta	-469 815	-570 233
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-53 643</b>	<b>-149 077</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-8 035	-148
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	4 055	76 880
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-3 980</b>	<b>76 733</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-57 623</b>	<b>-72 345</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-56 300	-56 300
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-56 300</b>	<b>-56 300</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-113 923</b>	<b>-128 645</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 103 921</b>	<b>1 232 566</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>989 998</b>	<b>1 103 921</b>

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler. Föreningen har värdeår 2015 och är befriade från fastighetsavgift på bostäderna för inkomståren till och med år 2030.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	16 650 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 309 824	1 247 472
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	86 112	86 112
	Hyror lokaler	0	9 600
	Hyror garage och parkeringsplatser	95 750	92 000
	Hyror övrigt	18 800	9 600
	Övriga primära intäkter	15 262	12 026
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>1 525 748</b>	<b>1 456 810</b>
	Hyresbortfall	-10 150	-1 800
	<i>Summa</i>	<b>-10 150</b>	<b>-1 800</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>1 515 598</b>	<b>1 455 010</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och kabel-TV.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-203 635	-163 581
	Snö och halk-bekämpning	0	-18 813
	Reparationer	-27 211	-24 620
	Planerat underhåll	-19 350	-19 350
	Försäkringsskador	0	-14 406
	El	-67 357	-64 764
	Uppvärmning	-244 977	-264 910
	Vatten	-124 113	-116 554
	Sophämtning	-47 809	-43 254
	Fastighetsförsäkring	-35 047	-31 401
	Kabel-TV och bredband	-86 112	-86 130
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-840	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-856 451</b>	<b>-847 782</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 464	-8 099
	Administrationskostnader	-75	-104
	Extern revision	-20 291	-14 700
	Konsultkostnader	0	-10 236
	Föreningsverksamhet	-1 047	-890
	Övriga förvaltningskostnader	-8 044	-2 256
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-34 921</b>	<b>-36 286</b>

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse*	-123 937	-85 377
	Övriga arvoden	-42 126	-36 000
	Sociala avgifter	-42 569	-29 451
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-208 632</b>	<b>-150 828</b>

\* En del av styrelsearvodena hör till 2024.

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-473 547	-473 547
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-473 547</b>	<b>-473 547</b>

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	473	853
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	105	188
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>578</b>	<b>1 041</b>

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-473 038	-556 177
	Övriga räntekostnader	-560	-1 857
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-473 598</b>	<b>-558 034</b>
<b>Not 9</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 354 678	47 354 678
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 997 113	3 997 113
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>51 351 791</b>	<b>51 351 791</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 380 310	-3 906 763
	Årets avskrivningar	-473 547	-473 547
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-4 853 857</b>	<b>-4 380 310</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>46 497 934</b>	<b>46 971 481</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	19 400 000	19 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	77 000	67 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 425 000	2 425 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	7 000	8 000
	<i>Summa</i>	<b>21 909 000</b>	<b>21 900 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>20 000 000</b>	<b>20 000 000</b>
<b>Not 10</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	989 466	1 103 390
	Övriga fordringar	9 364	9 243
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>998 830</b>	<b>1 112 633</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	31 123	24 673
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 529	10 715
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>41 652</b>	<b>35 388</b>

**Not 12 Kassa och bank** **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Bankkonto 5	532	531
<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>532</b>	<b>531</b>

**Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	2,93%	2028-11-15	5 313 625	25 000
Nordea Hypotek AB	2,72%	2027-11-17	5 319 875	25 000
Nordea Hypotek AB	2,48%	2026-11-20	8 937 000	6 300
			<b>19 570 500</b>	<b>56 300</b>

Långfristig del	10 583 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	50 000
Lån som ska konverteras inom ett år	8 937 000
Kortfristig del	8 987 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	56 300
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	225 200
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,67%
Finns swap-avtal	Nej

Beräknad skuld om 5 år uppgår till 19 289 000 kr.

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

Källskatt	1 547	1 326
Övriga kortfristiga skulder	4 622	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>6 169</b>	<b>1 326</b>

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	132 953	116 420
	Upplupna räntekostnader	59 690	55 907
	Övriga upplupna kostnader	47 480	52 571
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>240 123</b>	<b>224 898</b>

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen 2026-05-25.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Enköping, datum enligt digital signering

Göran Thörn  
Kenneth Berntsson  
Linn Lidback  
Marie-Louise Westring  
Pernilla Zahn

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Regalskeppet, org.nr. 769626-9104

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Regalskeppet för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Regalskeppet för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Regalskeppet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578992178**

### Göran Thörn

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 13:19:47



### Pernilla Zahn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 19:34:05



### Marie-Louise Westring

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 12:18:50



### Linn Lidback

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 16:10:10



### Kenneth Berntsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 18:02:10



### Niclas Wärenfeldt

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-27 kl. 08:48:40



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Regalskeppet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557579045624**

### Niclas Wärenfeldt

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-27 kl. 08:47:28



# Ordlista

## Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.