

Årsredovisning 2024

Brf Skeppsträdgården 2 i Västra Hamnen

769630-2848



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skeppsträdgården 2 i Västra Hamnen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Uppllysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-07-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-03-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bommen 5	2017	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017

Föreningen har 78 bostadsrätter om totalt 4 756 kvm och 1 lokal om 51 kvm. Byggnadernas totalyta är 5773 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gilbert Peine	Ordförande
Anna Rebecka Monica Flisberg	Styrelseledamot
Balwant Singh	Styrelseledamot
Lennart Sandgren	Styrelseledamot
Oskar Gunnar Teodor Berntorp	Styrelseledamot
Billy Johansson	Suppleant
Hans Malmqvist	Suppleant
Jan Axel Roland Jönsson	Suppleant
Nils Rundcrantz	Suppleant

Valberedning

Helle Rosberg

Laila Nyqvist

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Erik Mauritzson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Avtal med leverantörer

	Med flera
Bilpoolsavtal	M Bilar Group AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fjärrvärme och el	E.on
Samarbetsavtal Ventilation och värmecentral	Gunnar karlsen Sverige AB
Teknisk förvaltning	Bredablick Förvaltning AB
Trädgårdsskötsel	Bredablick Förvaltning AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Märsgränds samfällighetsförening, med en andel på 30%.

Samfälligheten förvaltar .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen genomförde en avgiftshöjning om 15% från och med den 1 januari 2024. Detta var den sista planerade höjningen enligt den långsiktiga ekonomiska plan som styrelsen utarbetade under 2023, baserat på den ekonomiska utvecklingen i Sverige under perioden 2022-2024.

Under 2024 har omvärldsläget utvecklats i linje med förväntningarna, vilket inkluderade flera sänkningar av styrräntan från Riksbanken. I samband med detta omförhandlade vi under våren 2024 räntan till en fast marginal mot STIBOR, vilket har lagt grunden för en betydande minskning av räntekostnaderna från 2024 till 2025-2026. Detta innebär en positiv förändring för föreningens kassaflöde från och med 2025.

Förändringar i avtal

Bredband & TV: I juni 2024 sade vi upp vårt avtal med Tele2, vilket skulle upphöra den 30 juni 2025. Under hösten förhandlade styrelsen med Tele2 och tog in offerter från tre leverantörer för installation av fiber i fastigheten. Efter en noggrann analys och kontinuerliga samtal med de olika leverantörerna, beslutade styrelsen att ett nytt avtal med Tele2 var det bästa alternativet vid tidpunkten. Det nya avtalet innebär en uppgradering av bredbandshastigheten från 100/10 till 500/50, en lägre månadskostnad samt ett åtagande från Tele2 att uppgradera till fiber senast den 31 december 2026.

Teknisk förvaltare: Under hösten har vi omförhandlat och uppdaterat vårt avtal med Bredablick som teknisk förvaltare.

Bilpool: I slutet av 2024 meddelade Volvo On-Demand att de kommer att avveckla sin verksamhet i januari 2025. Detta innebär att vårt avtal med Volvo On-Demand, som annars skulle gälla under perioden 2017-2027, avslutas i förtid från och med januari 2025. Som en följd av detta minskar en kostnadspost från 2025 och framåt, och vi får tillgång till våra tre utomhusparkeringsplatser för uthyrning till våra medlemmar.

Övriga uppgifter

Under året har vi genomfört en översyn av underhållsplanen för att säkerställa att vi har en tydlig bild av vilka åtgärder som behöver planeras och budgeteras för både på kort och lång sikt. I samband med detta har vi även granskat fastighetens energiförbrukning för att identifiera möjliga förbättringar och energieffektiviseringsåtgärder.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 103 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 542 473	4 303 202	3 968 977	3 564 421
Resultat efter fin. poster	-541 416	-506 945	-703 261	-426 270
Soliditet (%)	71	71	71	71
Yttre fond	1 527 750	1 301 750	1 075 750	849 750
Taxeringsvärde	151 687 000	151 687 000	151 687 000	131 039 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	959	879	743	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,2	93,1	88,4	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 191	13 332	13 474	13 605
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 868	10 984	13 332	13 460
Sparande per kvm totalyta, kr	232	134	194	248
Elkostnad per kvm totalyta, kr	78	82	152	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	28	30	32	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	53	53	59	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	158	165	243	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,82	2,19	0,89	1,07
Räntekänslighet (%)	13,80	15,17	18,14	78,60

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 329 978 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets resultat visar en förlust, vilket delvis beror på bokföringsmässiga belastningar såsom avskrivningar. Dessutom har vi haft en betydande kassaflödespåverkan på grund av höga räntekostnader.

Styrelsen har tagit fram en budget för nästa år som estimerar ett positivt resultat för 2025. Denna budget bygger främst på markant sänkta räntekostnader, vilket kommer att förbättra föreningens ekonomiska ställning. Vi är övertygade om att dessa åtgärder kommer att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtaganden och skapa en stabil grund för kommande år.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	158 200 000	-	-	158 200 000
Fond, yttre underhåll	1 301 750	-	226 000	1 527 750
Balanserat resultat	-3 585 795	-506 945	-226 000	-4 318 740
Årets resultat	-506 945	506 945	-541 416	-541 416
Eget kapital	155 409 010	0	-541 416	154 867 594

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 318 740
Årets resultat	-541 416
Totalt	-4 860 156

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	422 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-12 670
Balanseras i ny räkning	-5 269 486
	-4 860 156

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 542 473	4 669 868
Övriga rörelseintäkter	3	44 949	187 938
Summa rörelseintäkter		5 587 422	4 857 806
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 817 006	-2 099 072
Övriga externa kostnader	9	-216 211	-202 965
Personalkostnader	10	-144 774	-51 357
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 646 124	-1 637 844
Summa rörelsekostnader		-3 824 115	-3 991 237
RÖRELSERESULTAT		1 763 307	866 568
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		105 478	19 923
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 410 201	-1 393 436
Summa finansiella poster		-2 304 724	-1 373 513
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-541 416	-506 945
ÅRETS RESULTAT		-541 416	-506 945

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	213 696 777	215 156 782
Summa materiella anläggningstillgångar		213 696 777	215 156 782
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	15 580	15 580
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 580	15 580
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		213 712 357	215 172 362
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 950	37 064
Övriga fordringar	14	1 215 428	1 198 208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	560 874	546 308
Summa kortfristiga fordringar		1 797 252	1 781 580
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 316 176	3 213 564
Summa kassa och bank		3 316 176	3 213 564
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 113 428	4 995 144
SUMMA TILLGÅNGAR		218 825 785	220 167 506

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		158 200 000	158 200 000
Fond för yttre underhåll		1 527 750	1 301 750
Summa bundet eget kapital		159 727 750	159 501 750
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 318 740	-3 585 795
Årets resultat		-541 416	-506 945
Summa ansamlad förlust		-4 860 156	-4 092 740
SUMMA EGET KAPITAL		154 867 594	155 409 010
Långfristiga skulder	16		
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	62 738 208	63 408 838
Leverantörsskulder		167 037	275 844
Skatteskulder		-293	3 078
Övriga kortfristiga skulder		104 430	85 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	948 809	985 010
Summa kortfristiga skulder		63 958 191	64 758 496
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		218 825 785	220 167 506

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 763 307	866 568
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 646 124	1 637 844
	3 409 431	2 504 412
Erhållen ränta	105 478	19 923
Erlagd ränta	-2 378 070	-1 238 052
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 136 839	1 286 283
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 540	-209 763
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-161 806	171 300
Kassaflöde från den löpande verksamheten	977 572	1 247 821
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-186 119	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-186 119	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-670 630	-675 756
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-670 630	-675 756
ÅRETS KASSAFLÖDE	120 823	572 065
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 350 526	3 778 461
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 471 349	4 350 526

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skeppsträdgården 2 i Västra Hamnen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 6,7 %
---------	-----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	4 558 668	3 662 528
Hysesintäkter, lokaler	106 196	100 500
Hysesintäkter, p-platser	371 466	375 066
Övriga intäkter	506 143	531 774
Summa	5 542 473	4 669 868

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-72	6
Elprisstöd	0	182 097
Övriga intäkter	49 516	5 835
Övriga rörelseintäkter	-4 495	0
Summa	44 949	187 938

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	207 289	210 523
Städning	-10 751	10 751
Besiktning och service	60 328	147 482
Trädgårdsarbete	68 478	57 916
Övrigt	6 390	7 590
Snöskottning	11 696	924
Summa	343 430	435 185

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	10 206	844
Bostäder	0	1 736
Bostäder VVS	3 149	0
Trapphus/port/entr	8 604	0
Soprum/miljöanläggning	17 388	16 535
Dörrar och lås/porttele	4 364	14 913
Övriga gemensamma utrymmen	1 119	1 386
VA	0	2 478
Värme	8 027	4 413
Ventilation	35 350	34 827
El	0	4 743
Hissar	17 503	78 084
Staket/grind/terrass	0	9 502
Försäkringsärende/vattenskada	8 885	0
Summa	114 595	169 461

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övernattn./gästlägenhet	12 670	0
Summa	12 670	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	449 312	474 149
Återbetalning elstöd	0	99 412
Uppvärmning	159 878	170 673
Vatten	304 116	306 410
Sophämtning	76 344	108 544
Summa	989 650	1 159 188

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Sunfleet/M Bilpool	86 990	75 521
Fastighetsförsäkringar	46 590	43 675
Bredband	1 484	1 424
Bredband/Kabeltv	184 728	177 754
Fastighetsskatt	36 870	36 864
Summa	356 662	335 238

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	16 424	15 076
Övriga förvaltningskostnader	61 971	66 840
Revisionsarvoden	37 000	23 000
Ekonomisk förvaltning	100 816	98 048
Summa	216 211	202 965

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 601	43 400
Sociala avgifter	30 173	7 957
Summa	144 774	51 357

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 410 130	1 393 380
Övriga räntekostnader	71	56
Summa	2 410 201	1 393 436

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	225 975 090	225 975 090
Årets inköp	186 119	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	226 161 209	225 975 090
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 818 308	-9 180 464
Årets avskrivning	-1 646 124	-1 637 844
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 464 432	-10 818 308
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	213 696 777	215 156 782
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>110 398 205</i>	<i>110 398 205</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	113 439 000	113 439 000
Taxeringsvärde mark	38 248 000	38 248 000
Summa	151 687 000	151 687 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar	15 580	15 580
Summa	15 580	15 580

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	60 255	59 059
Övriga fordringar	0	2 188
Nabo Klientmedelskonto	1 050 003	1 087 962
Borgo	105 170	48 999
Summa	1 215 428	1 198 208

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	455 746	446 874
Fastighetsskötsel	50 898	49 065
Försäkringspremier	24 355	22 235
Bredband	756	356
Förvaltning	29 119	27 778
Summa	560 874	546 308

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-01-28	3,31 %	20 892 256	21 117 508
Swedbank	2025-01-28	3,31 %	20 892 256	21 117 508
Stadshypotek	2025-04-30	4,28 %	20 953 696	21 173 822
Summa			62 738 208	63 408 838
Varav kortfristig del			62 738 208	63 408 838

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 359 428 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	76 483	140 349
El	62 102	63 115
Uppvärmning	17 804	23 517
Utgiftsräntor	281 021	248 890
Vatten	75 456	73 165
Förutbetalda avgifter/hyror	420 943	420 974
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
Summa	948 809	985 010

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	67 576 000	67 576 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Anna Rebecka Monica Flisberg
Styrelseledamot

Balwant Singh
Styrelseledamot

Gilbert Peine
Ordförande

Lennart Sandgren
Styrelseledamot

Oskar Gunnar Teodor Berntorp
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

EY
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 08:25

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 29.04.2025 15:32

DOCUMENT ID:

S1mJzBLRygx

ENVELOPE ID:

S1I1MSI0kxl-S1mJzBLRygx

DOCUMENT NAME:

Brf Skeppsträdgården 2 i Västra Hamnen, 769630-2848 - Årsredovisning 2024.pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS GUNNAR LENNART SANDGR EN sandgrenlennart4@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 15:43 29.04.2025 15:40	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.18.2
2. Balwant Singh meena_balwant@yahoo.se	Signed Authenticated	29.04.2025 16:04 29.04.2025 16:01	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.11
3. GILBERT PEINE gilbert.peine@hotmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 17:46 29.04.2025 17:45	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
4. Anna Rebecka Monica Flisberg annaflisberg@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2025 18:06 29.04.2025 15:39	eID Low	Swedish BankID IP: 194.22.19.122
5. Oskar Gunnar Teodor Berntorp oskar@berntorp.com	Signed Authenticated	29.04.2025 22:50 29.04.2025 22:46	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.123.13
6. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	30.04.2025 08:25 30.04.2025 08:04	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.159

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skeppsträdgården 2 i Västra Hamnen, 769630-2848.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skeppsträdgården 2 i Västra Hamnen för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat-räkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Skeppsträdgården 2 i Västra Hamnen för 2024, samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2025 08:26

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 29.04.2025 15:32

DOCUMENT ID:

BJWYGS8AyeI

ENVELOPE ID:

BJkzrIC1gx-BJWYGS8AyeI

DOCUMENT NAME:

24 Revisionsberättelse.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON	 Signed	30.04.2025 08:26	eID	Swedish BankID
erik.mauritzson@se.ey.com	Authenticated	30.04.2025 08:03	Low	IP: 213.115.249.159

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed