

Bostadsrättsföreningen Skrovet

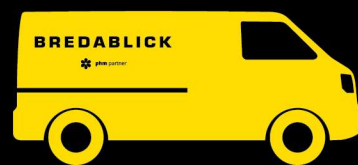
Årsredovisning 2025



BREDABLICK



phm partner



Bostadsrättsföreningen Skrovet

Org.nr: 769621-0835

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	19



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skrovet, 769621-0835, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i bostadsrättsföreningens byggnader upplåta bostadslägenheter och lokaler. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens byggnader, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar minst en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-02-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades

2010-06-07 och nuvarande stadgar registrerades 2025-05-06 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggning Malmö Skrovet GA:2. Gemensamhetsanläggningen Malmö Skrovet GA:2 ändamål är att förvalta kommunikationsytor, plantering, lekanläggning, cykelplatser, dagvattenanläggning och beslysningsarmatur med tillhörande ledningar. Föreningen har del i gemensamhetsanläggning

Malmö Skrovet GA:4. Gemensamhetsanläggningen Malmö Skrovet GA:4 ändamål är att förvalta parkering, plantering och in och utfart. Föreningen har del i gemensamhetsanläggning

Malmö Skrovet GA:5. Gemensamhetsanläggningen Malmö Skrovet GA:5 ändamål är att förvalta parkering, plantering och in och utfart

Styrelse

Ordförande	Kent Jansson	2026
Ledamot	Johan Zakrisson	2026
Ledamot	Linnea Börjesson	2026
Ledamot	Saranda Enston	2027
Ledamot	Toni Lattinger	2027
Suppleant	Siran Al-Khamisi	2026
Suppleant	Ulrika Kristina Wennerberg Norvenius	2027

Vald t.o.m föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Anders M Jeppsson
	Ernst & Young

Valberedning

Valberedningen har bestått av: Östen Rosvall och Lennart Hansson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Skrovet 7 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 107 lägenheter och 4 lokaler. Byggnadenerna är uppförd 2011. Fastighetens adresser är Isbergsgata 4-10 (jämna nummer).

Föreningen upplåter 107 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Föreningen hyr f.n 77 parkeringsplatser i närliggande parkeringshus av Wihlborgs Skrovet AB. Föreningen och Wihlborgs delar på intäkterna från nio gästparkeringsplatser på tvärgatan.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
6	49	40	12

Total tomtarea:	4 411	kvm
Total bostadsarea:	7 158	kvm
- varav bostadsrättsarea:	7 158	kvm
Total lokalarea:	190	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Avtalstid
VS Kapacitet AB	43	2026-12-31
VS Kapacitet AB	41	2029-03-31
SP Trade AB	67	2027-12-31
Sushi brothers AB	39	2027-12-31

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-09-26.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Telia
Bredband	Telia
Avfallshantering	Ragn-Sells Recycling
Elavtal avseende volym	Skellefteå Kraft
Fjärrvärme	E.ON
Jour	Örestads bevakning
Mätning El	E.L system
Mätning Vamvatten	Brunata
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Firesafe Protection
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	Kone
Serviceavtal Kyla/Ventilation	Assemblin
Serviceavtal Portar	Tormax Sverige
Serviceavtal Kabel-tv/Bredband	Telia
Serviceavtal Värme	Bravida

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 293 594 kr (311 397 kr 2024) och planerat underhåll för 31 250 kr (111 411 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-09-25 av Sustend. Underhållsplanen uppdaterades av styrelsen under 2025. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 849 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 116 kr per kvm.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-05-15. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Ytterligare ett år har passerat och det är återigen dags att sammanfatta det gångna styrelseåret i några få rader. Som alltid har mycket hänt, både inom föreningen och i vår omvärld, och styrelsens arbete har präglats av ett långsiktigt fokus på ekonomi, förvaltning och trivsel.

Föreningen fortsätter att ha en mycket god och stabil ekonomi. Samtidigt är det viktigt för oss att säkerställa att vi står väl rustade även inför framtida kostnadsökningar och planerade underhåll. Mot bakgrund av detta har avgifterna justerats med 3 % från och med årsskiftet, vilket även var rekommendationen från vår ekonomiska förvaltare. Enligt den fastställda budgeten beräknas föreningen vid utgången av 2026 ha ett överskott om cirka 800 000 kronor, vilket möjliggör en extra amortering av våra lån utöver den amorteringsplan vi redan följer. Vi har även påverkats av ökade energikostnader då fjärrvärmens har höjts med cirka 20 %, vilket i sin tur påverkar kostnaden för varmvatten i motsvarande grad. Som tidigare debiteras varmvattenförbrukningen kvartalsvis via avgiftsavin.

Under hösten har vi sett över våra avtal inom teknisk förvaltning, trädgårdsskötsel och städning genom att konkurrensutsätta vår nuvarande lösning hos Bredablick och ta in offerter från flera aktörer. Även Bredablick fick möjlighet att lämna ett reviderat förslag. Efter en samlad bedömning beslutade styrelsen att byta leverantör av städtjänster till Clockrent, samtidigt som vi behöll Bredablick för teknisk förvaltning och trädgårdsskötsel, dock till ett reducerat pris tack vare upphandlingen.

När det gäller underhållsåtgärder gjordes ingen balkongtvätt och impregnering under 2025. Detta arbete planerades istället om till våren 2026. Under föregående verksamhetsår genomförde vi även obligatorisk radonmätning i föreningen, vilken har utförts i samarbete med Ocab. Mätningen omfattade 38 utvalda lägenheter och skedde under en tre månaders period med start i november.

Utöver det löpande styrelsearbetet har vi i sedvanlig ordning haft vår traditionsenliga Lussefika som hölls söndagen den 14 december. Då bjöds det på glögg, fika och gemenskap med grannar samt frågestund med styrelsen. Även i år har vi haft 10 ordinarie styrelsemöten, svarat på alla mail som kommit in från medlemmar och hjälpt till på alla sätt vi i styrelsen kunnat.

Avslutningsvis vill vi rikta ett stort tack till alla medlemmar för ert engagemang och för det förtroende ni visar styrelsen. Vi ser fram emot ett fortsatt gott samarbete och ännu ett fint år tillsammans i vår förening.

Vänliga hälsningar, Styrelsen



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 15 överlåtelser av bostadsrätter skett (2024 skedde 10 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 4 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 4 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 145 medlemmar.

15 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 148 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

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

I grundårsavgiften ingår värme och kallvatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för kabel-tv och bredband.

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



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	7 274	7 068	6 938	6 405
Resultat efter finansiella poster, tkr	-888	-1 185	-830	-551
Förändring av underhållsfond	818	1 771	1 338	1 415
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	829	-405	292	476
Sparande, kr/kvm	194	202	282	280
Soliditet, (%)	76	76	76	76
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	799	801	765	709
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	79	72	79	79
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	707	707	655	595
Lokalhyra, kr/kvm	2 208	2 100	2 198	1 982
Driftkostnad, kr/kvm	442	422	372	421
Energikostnad, kr/kvm	187	176	176	211
Ränta, kr/kvm	207	226	134	71
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	116	256	219	215
Skuldsättning, kr/kvm	8 576	8 820	8 959	9 102
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	8 804	9 054	9 197	9 343
Räntekänslighet, (%)	11	11	12	13
Snittränta, (%)	2.42	2.56	1.49	0.78

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

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

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

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el och varmvatten till medlemmar och hyresgäster.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden valde föreningen att höja årsavgifterna 2026-01-01. Styrelsen utvärderar löpande vilken avgiftsnivå som krävs för att föreningen ska kunna fullgöra sina framtida ekonomiska förpliktelser och kommer att höja avgiften baserat på denna utvärdering.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	224 210 000	10 326 905	- 21 891 209	- 1 142 461
Disposition enligt föreningsstämma			-1 142 461	1 142 461
Avsättning till underhållsfond		849 000	-849 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-31 250	31 250	
Årets resultat				- 888 077
Vid årets slut	224 210 000	11 144 655	- 23 851 420	- 888 077

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 23 033 670
Årets resultat före fondändring	- 888 077
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 849 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	31 250
Summa över/underskott	- 24 739 497

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 24 739 497
Totalt	- 24 739 497

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

6 221 665

6 225 657

Övriga rörelseintäkter

3

1 052 532

842 722

Summa rörelseintäkter

7 274 197

7 068 379

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-3 469 474

-3 482 802

Övriga kostnader

5

-415 543

-326 707

Personalkostnader

6

-231 013

-217 079

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-2 535 145

-2 551 659

Summa rörelsekostnader

-6 651 175

-6 578 247

RÖRELSERESULTAT

623 022

490 132

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

12 876

24 584

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 523 975

-1 657 177

Summa finansiella poster

-1 511 099

-1 632 593

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-888 077

-1 142 461

RESULTAT FÖRE SKATT

-888 077

-1 142 461

ÅRETS RESULTAT

-888 077

-1 142 461



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	271 002 443	273 444 589
Inventarier, maskiner och installationer	10	1 658 492	2 062 510
Summa materiella anläggningstillgångar		272 660 935	275 507 099
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		272 660 935	275 507 099
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		35 677	8 890
Övriga fordringar		559 220	237 578
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	547 809	606 723
Summa kortfristiga fordringar		1 142 706	853 191
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	1 788 085	2 188 656
Summa kassa och bank		1 788 085	2 188 656
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 930 791	3 041 847
SUMMA TILLGÅNGAR		275 591 726	278 548 946



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		224 210 000	224 210 000
Underhållsfond		11 144 655	10 326 905
Summa bundet eget kapital		235 354 655	234 536 905
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-23 851 420	-21 891 209
Årets resultat		-888 077	-1 142 461
Summa fritt eget kapital		-24 739 497	-23 033 670
SUMMA EGET KAPITAL		210 615 158	211 503 235
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	61 995 774	0
Summa långfristiga skulder		61 995 774	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		61 995 774	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	1 022 400	64 809 366
Förskott från kunder		88 863	88 863
Leverantörsskulder		501 940	570 202
Skatteskulder		20 499	98 130
Övriga skulder		6 732	127 577
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 340 360	1 351 573
Summa kortfristiga skulder		2 980 794	67 045 711
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		2 980 794	67 045 711
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		275 591 726	278 548 946



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	623 023	490 131
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 535 145	2 551 659
Summa	3 158 168	3 041 790
Erhållen ränta	12 876	24 584
Erlagd ränta	-1 523 976	-1 657 177
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 647 068	1 409 198
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-289 516	-50 450
Förändring av rörelseskulder	-277 950	122 436
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 079 602	1 481 184
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	311 019	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	311 019	
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	63 018 174	34 459 700
Amortering av låneskulder	-64 809 366	-35 482 101
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 791 192	-1 022 401
Årets kassaflöde	-400 571	458 783
Likvida medel vid årets början	2 188 656	1 729 873
Likvida medel vid årets slut	1 788 085	2 188 656

Positivt kassaflöde i förvärv av anläggningstillgångar, gäller lyft av moms på solceller.



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	20-100
Inventarier, maskiner och installationer	20

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	5 061 144	5 061 144
Hyror lokaler	419 544	399 012
Hyror p-platser/garage	740 977	765 501
Totalt årsavgifter och hyror	6 221 665	6 225 657



Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	23 316	12 338
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	33 870	48 500
Vatten	97 693	93 919
El	333 880	347 641
Debiterad fastighetsskatt	40 956	40 241
Försäkringsersättningar	18 875	0
Överlåtelseavgifter	18 999	11 224
Övriga intäkter	253 823	61 270
Kommunikation	231 120	227 589
Totalt övriga rörelseintäkter	1 052 532	842 722

I övriga intäkter ingår ca 186 000 kr i form av intäkter från skatteverket efter moms rättning av tidigare period efter ändrad schablon från yta till omsättning, samt ca 49 000 kr i form av ersättning från hyresgäster för fastighetsskatt.



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	534 317	500 758
Uppvärmning	459 504	436 607
Vatten och avlopp	382 125	358 155
Avfallshantering	97 758	78 419
Teknisk förvaltning	446 662	366 480
Serviceavtal	150 367	131 495
Besiktningsskostnader	70 384	94 725
Systematiskt brandskyddsarbete	6 863	28 049
Snöröjning	18 294	42 467
Övriga utgifter för köpta tjänster	25 332	31 113
Bredband	189 038	189 037
Kabel-TV	32 092	104 786
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 815	2 835
Försäkringar	110 544	137 108
Samfälligheter	117 846	61 550
Förbrukningsmaterial	2 394	6 999
Hyreskostnader	264 136	274 272
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	234 158	215 110

3 144 630

3 059 965

Reparationer

Huskropp	24 849	51 052
Hiss	29 770	27 019
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 643	49 791
Lokaler	0	5 499
Övriga installationer	8 563	0
Markytor	39 203	4 921
Klottersanering	1 518	3 426
Skadedjur	26 785	24 919
Vattenskador	3 438	0
Övrigt	0	1 779
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	41 346	31 382
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 207	0
VA & sanitet, installationer	1 888	0
Värme, installationer	35 530	69 741
Ventilation, installationer	55 075	32 130
El, installationer	16 171	5 988
Tele/TV/porttelefon, installationer	3 609	3 750

293 594

311 397

Planerat underhåll

Huskropp, balkonger	0	57 000
Armaturer, gemensamma utrymmen	31 250	30 191
Markytor	0	24 250

31 250

111 441

Totalt fastighetskostnader

3 469 474

3 482 802



Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Serviceavgifter till branschorganisationer	8 150	8 150
Förvaltningskostnader	257 062	215 205
Revision	30 520	33 901
Tele och post	35 734	31 014
Jurist- och advokatkostnader	0	13 115
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	52 093	0
Bankkostnader	2 183	4 447
Hyra av anläggningstillgångar	5 088	2 972
IT-tjänster	2 225	1 170
Övriga externa tjänster	17 863	15 934
Övriga externa kostnader	4 624	800
Totalt övriga kostnader	415 543	326 707

Not 6. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsen		
Styrelsearvode	182 400	171 905
Sociala kostnader	48 613	45 174
	231 013	217 079
Totalt personalkostnader	231 013	217 079

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

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025	2024
Avskrivningar		
Byggnader	2 442 146	2 442 146
Inventarier, maskiner och installationer	92 999	109 513
	2 535 145	2 551 659
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2 535 145	2 551 659

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	77 790 000	77 790 000
Summa:	77 790 000	77 790 000



Not 9. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	237 455 837	237 455 837
Mark	63 420 000	63 420 000
Utgående anskaffningsvärden	300 875 837	300 875 837
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 27 431 248	- 24 989 102
Årets avskrivning på byggnader	- 2 442 146	- 2 442 146
Utgående avskrivningar	-29 873 394	-27 431 248
Utgående redovisat värde	271 002 443	273 444 589
<i>Varav</i>		
Byggnader	207 582 443	210 024 589
Mark	63 420 000	63 420 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	172 057 000	158 158 000
Taxeringsvärde mark	61 912 000	57 912 000
	233 969 000	216 070 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	229 000 000	212 000 000
Lokaler	4 969 000	4 070 000
	233 969 000	216 070 000
Not 10. Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	2 190 275	2 190 275
Årets anskaffningar	-311 019	0
Utgående anskaffningsvärden	1 879 256	2 190 275
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 127 765	- 18 252
Årets avskrivningar	- 92 999	- 109 513
Utgående avskrivningar	- 220 764	- 127 765
Utgående redovisat värde	1 658 492	2 062 510
Minskning av anskaffningsvärde beror på retroaktiv moms rättning på solcellerna.		
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	179 236	179 236
Förutbetalda kostnader	264 831	427 487
Summa	444 067	606 723
Not 12. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 788 085	2 188 656
Summa	1 788 085	2 188 656
Not 13. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 022 400	64 809 366
Förfaller 2-5 år från balansdagen	61 995 774	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	63 018 174	64 809 366



Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Handelsbanken	Löst	3,00 %	0	19 472 353
Handelsbanken	Löst	3,49 %	0	14 987 347
Handelsbanken	Löst	0,58 %	0	16 599 666
SBAB	Löst	3,09 %	0	13 750 000
Handelsbanken	2027-06-30	2,47 %	28 593 531	0
Handelsbanken	2028-09-01	2,62 %	34 424 643	0
Summa skulder till kreditinstitut			63 018 174	64 809 366
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 022 400	-64 809 366
			61 995 774	0

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

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	239 710	225 901
Upplupna räntekostnader	117 710	226 826
Förutbetalda intäkter	663 275	603 835
Upplupna revisionsarvoden	31 500	30 200
Upplupna kostnader	288 166	203 252
Summa	1 340 361	1 290 014



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-02

Kent Jansson
Ordförande

Johan Zakrisson
Ledamot

Linnea Börjesson
Ledamot

Saranda Enston
Ledamot

Toni Lattinger
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young
Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 21:40

SENT BY OWNER:

Måns Scott • 03.05.2026 13:43

DOCUMENT ID:

HkgpTE2EA-g

ENVELOPE ID:

r1ppN2VRWe-HkgpTE2EA-g

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Skrovet.pdf

19 pages

SHA-512:

f747edb1650b3979129424d7dfcf2533811e217e9fc855a
f65fd7887c9954aea999f6ce307c4a94a39c366c8772f9b
4b35502e2b45ea63d90030c0f2547c5937

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Kent Ingvar Jansson	 Signed	03.05.2026 14:13	eID	Swedish BankID
	Authenticated	03.05.2026 14:08	Low	
Linnea Ellinore Anette Börje sson	 Signed	03.05.2026 17:10	eID	Swedish BankID
	Authenticated	03.05.2026 17:10	Low	
TONI LATTINGER	 Signed	03.05.2026 20:39	eID	Swedish BankID
	Authenticated	03.05.2026 20:29	Low	
SARANDA ENSTON	 Signed	03.05.2026 23:30	eID	Swedish BankID
	Authenticated	03.05.2026 23:20	Low	
JOHAN HENRY ZAKRISSO N	 Signed	04.05.2026 08:13	eID	Swedish BankID
	Authenticated	04.05.2026 08:10	Low	
ANDERS MAGNUS JEPPSS ON	 Signed	04.05.2026 21:40	eID	Swedish BankID
	Authenticated	04.05.2026 21:33	Low	

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

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skrovet, org.nr 769621-0835

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skrovet 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 avveckla verksamheten.

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 Bostadsrättsföreningen Skrovet för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders M Jeppsson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 4 maj 2026



Revisionsberättelse Brf Skrovet 2025.pdf

(97856 byte)

SHA-512: 69271bcaba5be6abac51ca8623f46f93d8ba0
1bda155521efcaadb9a39fb289973ec4e59df1a112388
b7c8e151d3c614c8e647d6ec014357c183d49d345b2cb

Underskrifter

2026-05-04 21:40:38 (CET)



Anders Jeppsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

7e8ad5725da956876b37e1682b795f62ccb471d0287572fe7cae7ed7e1c31597590c0121ac75ee8991ad530166c3d3435b51e1ea471f741864f7d604b7aed00b



Om detta kvitto

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

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

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

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Sparande

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

