

# Årsredovisning 2025

Brf Skeppsbyggaren

769626-1101



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Skeppsbyggaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 6
Flerårsöversikt .....	s. 7
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 8
Resultatdisposition .....	s. 8
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 13</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

# 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 Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-03-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-02-24 och nuvarande stadgar registrerades 2022-01-01 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 fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Göteborg Sannegården 64:1	2015	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 89 bostadsrätter om totalt 6 864 kvm och 2 lokaler om 200 kvm. Byggnadernas totalyta är 8 014 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Carl Därnemyr	Vice ordförande
Roy Bergqvist	Ordförande
Johan Sjölander	Ekonomi
Peter Hansson	Styrelseledamot
Rebecca Wernhage	Styrelseledamot
Helena Björk	Suppleant
Meenu Rohini Rajan	Suppleant
Natalie Issa	Suppleant

### Valberedning

Cecilia Häggberg, Stefan Tingström

### Firmateckning

Firma tecknas av två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Sverker Andersson Revisor Råvisor AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2067. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2018** ● Montering av grindar mot gata samt sopstation  
Montering av LED i entréerna  
Installerat utökat inbrottskydd; brytlistor på dörrar till förråd, galler för rökluckor mm.  
Installation av 12 laddstationer
- 2019** ● Montering av fasadbelysning norra fasaden  
Ytbehandling samtliga klinkergolv (enl UH-plan)
- 2020** ● Installation av övervakningskameror i gemensamma utrymmen  
OVK
- 2021** ● Byte tryckstegringspump (akut)  
Renovering norra lokalen för ny hyresgäst  
Montering galler cykelförråd undre garageplan
- 2022** ● Byte belysning gemensamma utrymmen till LED  
Entréer bättringsmålning samt skavskyddslister  
Sedumtak förråd innergård  
Service och reparation filtersystem restaurang Piga  
Utbyggnad av ytterligare 8 laddstationer (20 totalt)  
Reparation värmepump (akut)
- 2023** ● Utökning el restaurang Makka  
Ventilation restaurang Piga  
Montering avluftare  
UV-filter restaurang Piga  
Filterbyte fönster lägenheter (enl UH-plan)  
Kontroll och underhåll spillvattenpumpar
- 2024** ● Energiutredning med åtgärder  
Ventilation restaurang Piga  
Spolning centrala avloppsstammar (enl UH-plan)  
Installation hjärtstartare  
Felsökning och utbyte Mbus DUC (akut)  
Byte varmvattenmätare (återkommande, till UH-plan)
- 2025** ● Spolning avloppsstammar och rör  
Service spillvattenpump samt ventilation Lokal 01  
Byte styrenhet värmepump återvinning (1 av 2)  
Byte spillvattenpump

## Planerade underhåll

- 2026** ● Besiktning och eventuell dammbildning garagegolv (enl UH-plan)  
Besiktning och eventuell uppfräschning buskar och träd på innergård (enl UH-plan)  
Besiktning och eventuell målning entréhallar (enl UH-plan)  
Besiktning och eventuell målning garagesluss (enl UH-plan)  
OVK (enl UH-plan)  
Förnya energideklaration (enl UH-plan)  
Besiktning och eventuell målning pelare i garage (enl UH-plan)
- 2027** ● Besiktning och eventuell målning trapphus (enl UH-plan)
- 2030** ● Besiktning och eventuell dammbildning garagegolv (enl UH-plan)  
Besiktning och eventuellt byte konstgräs (enl UH-plan)  
Besiktning och eventuellt byte cirkulations- och andra pumpar (enl UH-plan)
- 2032** ● OVK (enl UH-plan)
- 2033** ● Rensning ventilationskanaler (enl UH-plan)
- 2035** ● Större insatser som målning, byte av belysningar, lägenhetstermostater, värmepumpar (enl UH-plan)

## Avtal med leverantörer

Avläsning varmvattenförbrukning	Brunata
Bredband samt TV	Telia
Filterunderhåll restaurangsystem	Halton
Hissunderhåll	Kone
Övervakning tekniska system	KTC
Redovisning och ekonomi	Nabo
Tekniskt underhåll	GUAB

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Eriksbergs Samfällighetsförening, med en andel på 1.654%.

Samfälligheten förvaltar sopsugen samt den mark som ligger inom samfällighetens område.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under 2025 inträffade en översvämning av avloppsvatten i lägenheterna 41102 samt 41202 i uppgång 7. Anledningen var nedspolade blötservetter i så stor mängd att det blev stopp i avloppsröret. Det visade sig inte möjligt att finna vem som slängt blötservetterna i avloppet, men någon i lägenheterna ovanför måste vara åsamkande. Frågor bland möjliga medlemmar gav inget resultat. Föreningens kostnader för sanering och reparation var 231.166kr och Trygg Hansa ersatte med 201.766. Resten, självrisken på 29.400kr fick föreningen stå för. De drabbade medlemmarna i lägenheterna hade kostnader för sanering och reparation av ytskikt m.m. Till detta kommer olägenheter då dessa medlemmar inte kunde bruka lägenheterna under tiden arbete utfördes samt att även dessa medlemmar drabbades av självriskkostnader. Tilläggas kan att hade en orsakande medlem kunnat identifieras hade dennes försäkring täckt såväl föreningens självrisk samt de drabbades självrisker.

### Förändringar i avtal

### Övriga uppgifter

Styrelsen beslutade att byta ut en spillvattenpump i anslutning till fettavskiljaren primärt beroende på slitage på pumpen men även då pumpen behövde en bättre funktionalitet i syfte att minska lukten från fettavskiljningen. Kostnad för detta var 136.878 vilket styrelsen beslutade att ta ur underhållsfonden. Styrelsen beslutade att byta en kompressor i en av våra två värmepumpar för återvinning av värme i fastighetens frånluft. I samband med detta byttes även styrelektroniken ut. Kostnad för detta var 134.350kr vilket styrelsen beslutade att ta ur underhållsfonden.

Styrelsen har även beslutat att under 2025 inte genomföra vissa av de punkter som låg i underhållsplanen för 2025 då detta ej befunnits nödvändigt. Punkterna skjuts upp till 2026 då en ny bedömning görs.

- Dammbildning garagegolv.
- Uppfräschning buskar och träd på innergård
- Målning pelare i garage
- Förnya energideklaration. Detta skall göras under 2026
- Målning entréhallar. Dessa har delvis målats och skavskydd satts upp.
- Målning garagesluss

Många mindre åtgärder genomförs löpande och betalas direkt ur kassan och belastar inte underhållsfonden. Styrelsens tumregel är att kostnader under 100.000kr betalas ur kassan. Om det bedöms att detta är större återkommande åtgärder revideras underhållsplanen.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 144 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 141 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 736 785	6 853 505	6 580 576	5 812 881
Resultat efter fin. poster	-1 250 495	315 868	930 062	186 030
Soliditet (%)	84	84	83	83
Yttre fond	3 455 508	3 043 668	2 631 828	2 219 988
Taxeringsvärde	246 456 000	267 632 000	267 632 000	267 632 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	758	764	734	650
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,7	76,6	75,3	76,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 835	8 113	8 390	8 667
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 711	6 948	7 186	8 422
Sparande / kvm totalyta, kr	265	267	345	290
Elkostnad / kvm totalyta, kr	50	47	53	84
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	58	64	46	58
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	32	28	24	24
Energikostnad / kvm totalyta, kr	140	139	122	165
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,82	2,72	2,00	1,42
Räntekänslighet (%)	10,19	10,54	11,28	13,34

**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 varmvatten (totalt 91 258 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.

## Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret en förlust. From 2025 redovisar föreningens enligt Skatteverkets K3-regler. Det innebär att istället för att föreningens byggnad skrivs av som en enhet med samma avskrivningstid så har byggnaden delats upp i komponenter med egna avskrivningstider vilket i sin tur betyder kortare avskrivningstid för vissa komponenter och högre avskrivningar. För Brf Skeppsbyggaren innebär att avskrivningar belastar resultatet med 3 097 666 kr.

Föreningens likviditet är fortsatt god och föreningen har ekonomiskt utrymme så att planenlig amortering om 1 904 000 kr kan förlöpa.

Förlusten pga avskrivning påverkar inte den ekonomiska stabiliteten.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	149 654 000	-	-	149 654 000
Upplåtelseavgifter	140 001 000	-	-	140 001 000
Fond, yttre underhåll	3 043 668	-	411 840	3 455 508
Balanserat resultat	184 127	315 868	-411 840	88 155
Årets resultat	315 868	-315 868	-1 250 495	-1 250 495
<b>Eget kapital</b>	<b>293 198 663</b>	<b>0</b>	<b>-1 250 495</b>	<b>291 948 168</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	88 155
Årets resultat	-1 250 495
<b>Totalt</b>	<b>-1 162 340</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	412 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-271 228
Balanseras i ny räkning	-1 303 112
	<b>-1 162 340</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 736 813	6 853 610
Övriga rörelseintäkter	3	324 489	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 061 302</b>	<b>6 853 610</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 217 540	-2 753 985
Övriga externa kostnader	9	-224 506	-218 950
Personalkostnader	10	-202 232	-206 842
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 097 666	-1 830 924
Övriga rörelsekostnader		-25 038	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 766 983</b>	<b>-5 010 701</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>294 319</b>	<b>1 842 909</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 057	19 869
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 543 951	-1 542 968
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 542 894</b>	<b>-1 523 099</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 248 575</b>	<b>319 810</b>
<b>Skatt</b>		<b>-1 920</b>	<b>-3 942</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 250 495</b>	<b>315 868</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	343 529 470	346 564 474
Maskiner och inventarier	13	-726 784	-664 122
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>342 802 686</b>	<b>345 900 352</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>342 802 686</b>	<b>345 900 352</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		61 606	100 536
Övriga fordringar	14	130 977	12 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	164 928	165 415
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>357 511</b>	<b>278 555</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar	16	2 831 537	2 013 537
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>2 831 537</b>	<b>2 013 537</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 113 073	1 975 722
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 113 073</b>	<b>1 975 722</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 302 121</b>	<b>4 267 814</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>347 104 807</b>	<b>350 168 166</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		289 655 000	289 655 000
Fond för yttre underhåll		3 455 508	3 043 668
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>293 110 508</b>	<b>292 698 668</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		88 155	184 127
Årets resultat		-1 250 495	315 868
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 162 340</b>	<b>499 995</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>291 948 168</b>	<b>293 198 663</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	53 781 000
Övriga långfristiga skulder		65 000	65 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>65 000</b>	<b>53 846 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	53 781 000	1 904 000
Leverantörsskulder		163 482	183 537
Skatteskulder		186 742	158 981
Övriga kortfristiga skulder		111 374	45 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	849 041	831 411
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>55 091 639</b>	<b>3 123 503</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>347 104 807</b>	<b>350 168 166</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>294 319</b>	<b>1 842 909</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	3 097 666	1 830 924
	<b>3 391 985</b>	<b>3 673 833</b>
Erhållen ränta	1 057	19 869
Erlagd ränta	-1 550 108	-1 524 099
Betald inkomstskatt	-1 920	-3 942
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 841 014</b>	<b>2 165 661</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-78 956	-44 451
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	97 293	-6 709
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 859 351</b>	<b>2 114 501</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-818 000	0
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-373 524
Avyttring av finansiella tillgångar	0	363 048
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-818 000</b>	<b>-10 476</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 904 000	-1 904 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 904 000</b>	<b>-1 904 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-862 649</b>	<b>200 025</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 975 722</b>	<b>1 775 697</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 113 073</b>	<b>1 975 722</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Skeppsbyggaren är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	4,64 %
Fasader	0,93 %
Balkonger	3,09 %
Fönster	1,85 %
Stamledningar VA	2,32 %
Stamledningar Värme	1,32 %
Styr & övervakning	6,18 %
Ventilation	4,64 %
El	2,32 %
Hissar	2,32 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 844 292	4 844 292
Hysesintäkter, lokaler	435 314	439 884
Hysesintäkter, p-platser	1 066 186	1 095 431
Kabel-TV/Bredband	267 000	267 000
Intäcksreduktion	-24 105	0
Vatten	91 258	136 157
El laddstolpar	44 473	53 959
Övriga intäkter	12 395	16 887
<b>Summa</b>	<b>6 736 813</b>	<b>6 853 610</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	216 936	0
Återvunnen moms	107 553	0
<b>Summa</b>	<b>324 489</b>	<b>0</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	447 218	342 372
Städning	6 895	9 579
Övrigt	11 197	9 943
Besiktning och service	60 628	36 668
Brandskydd	14 597	19 000
Hiss serviceavtal	102 822	99 441
Trädgårdsarbete	7 620	5 496
Service värmeanläggning	0	68 951
<b>Summa</b>	<b>650 976</b>	<b>591 449</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	3 011	26 566
Bostäder	0	20 508
Bostäder VVS	0	100 859
Lokaler	0	29 585
Källarutrymmen	8 703	0
Soprum/miljöanläggning	0	1 535
Dörrar och lås/porttele	32 192	6 715
VA	64 006	3 438
Värme	12 557	74 517
Ventilation	25 313	138 893
El	69 282	20 233
Garage och p-platser	0	5 404
Försäkringsärende/vattenskada	247 374	0
<b>Summa</b>	<b>462 438</b>	<b>428 252</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	136 878	0
Värme	134 350	0
<b>Summa</b>	<b>271 228</b>	<b>0</b>

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	404 342	371 690
Uppvärmning	464 941	510 107
Vatten	257 586	227 523
Sophämtning	3 956	0
<b>Summa</b>	<b>1 130 824</b>	<b>1 109 321</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	141 269	136 294
Bredband	268 545	265 912
Samfällighet	187 700	146 437
Fastighetsskatt	104 560	76 320
<b>Summa</b>	<b>702 074</b>	<b>624 963</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	596	19 458
Övriga förvaltningskostnader	84 493	59 269
Revisionsarvoden	17 886	24 439
Ekonomisk förvaltning	121 532	115 784
<b>Summa</b>	<b>224 506</b>	<b>218 950</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	158 636	162 019
Sociala avgifter	43 596	44 823
<b>Summa</b>	<b>202 232</b>	<b>206 842</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 540 763	1 539 088
Övriga räntekostnader	3 188	3 880
<b>Summa</b>	<b>1 543 951</b>	<b>1 542 968</b>

### NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	362 000 000	362 000 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>362 000 000</b>	<b>362 000 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-15 435 526	-13 671 742
Årets avskrivning	-3 035 004	-1 763 784
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-18 470 530</b>	<b>-15 435 526</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>343 529 470</b>	<b>346 564 474</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>148 483 536</i>	<i>148 483 536</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	188 000 000	182 200 000
Taxeringsvärde mark	58 456 000	85 432 000
<b>Summa</b>	<b>246 456 000</b>	<b>267 632 000</b>

**NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	-156 859	-156 859
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>-156 859</b>	<b>-156 859</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-507 263	-440 123
Årets avskrivning	-62 662	-67 140
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-569 925</b>	<b>-507 263</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>-726 784</b>	<b>-664 122</b>

**NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	130 977	59
Skattefordringar	0	12 545
<b>Summa</b>	<b>130 977</b>	<b>12 604</b>

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 599	77 797
Försäkringspremier	11 800	11 403
Bredband	44 725	44 585
Förvaltning	34 804	31 630
<b>Summa</b>	<b>164 928</b>	<b>165 415</b>

**NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristig placering 1	2 831 537	2 013 537
<b>Summa</b>	<b>2 831 537</b>	<b>2 013 537</b>

NOT 17, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-01	3,86 %	17 593 500	18 237 500
Stadshypotek	2026-03-01	0,76 %	18 720 500	18 720 500
Nordea Hypotek	2026-03-01	3,89 %	17 467 000	18 727 000
<b>Summa</b>			<b>53 781 000</b>	<b>55 685 000</b>
Varav kortfristig del			53 781 000	1 904 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 261 000 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 038	0
El	45 024	35 847
Uppvärmning	55 358	69 502
Utgiftsräntor	125 070	131 227
Vatten	22 226	21 471
Förutbetalda avgifter/hyror	556 325	553 364
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
<b>Summa</b>	<b>849 041</b>	<b>831 411</b>

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	72 345 000	72 345 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-16.

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

Göteborg

---

Roy Bergqvist  
Ordförande

---

Carl Därnemyr  
Vice ordförande

---

Johan Sjölander  
Ekonomi

---

Peter Hansson  
Styrelseledamot

---

Rebecca Wernhage  
Styrelseledamot

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

---

Rävisor AB  
Sverker Andersson  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

12.05.2026 20:23

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 12.05.2026 15:04

**DOCUMENT ID:**

BJzwHig1zx

**ENVELOPE ID:**

HkMvBjeJzl-BJzwHig1zx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Skeppsbyggaren, 769626-1101 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

**SHA-512:**

27470f5695fd45f6148af4902c5dec1f685af23229e9196757a6a672c421f4da756089a32ac40f0dfe8aef9a07aeb0e84cf3bf461d74e22b633d10fbfd37e074

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
1. Lars Johan Sjölander johan-sjolander@telia.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 15:07 12.05.2026 15:06	eID Low	Swedish BankID IP: 90.224.20.59
2. Rebecca Wernhage wernhage.rebecca@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 15:12 12.05.2026 15:11	eID Low	Swedish BankID IP: 88.80.166.189
3. PETER HANSSON kbapeter@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 15:15 12.05.2026 15:12	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.211.252
4. ROY BERGQVIST roy.bergqvist@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 15:28 12.05.2026 15:27	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.105.33
5. Carl Anders Därnemyr carl.darnemyr@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 15:54 12.05.2026 15:54	eID Low	Swedish BankID IP: 82.197.224.169
6. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 20:23 12.05.2026 20:22	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.207.32

\* 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 Skeppsbyggaren,  
769626-1101**

### **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Skeppsbyggaren** för år 2025.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Skeppsbyggaren**, för år 2025.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### *Uttalanden*

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Rävisor AB  
Sverker Andersson  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

12.05.2026 20:23

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 12.05.2026 15:04

**DOCUMENT ID:**

B1bzvHolyzx

**ENVELOPE ID:**

BkfDrjeyMx-B1bzvHolyzx

**DOCUMENT NAME:**

RB Skeppsbyggaren.pdf

2 pages

**SHA-512:**

cd94e832e0eab6e9e6bdfdb9984504addb864f0d95f200  
bebd0a7ea5f368bd306ed7c5af2d5f2a5ad8ec10815ba5  
6d11902b9f4ceb8905db7987aa17b933f554

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson	Signed	12.05.2026 20:23	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	12.05.2026 20:22	Low	IP: 188.149.207.32

\* 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

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

## 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