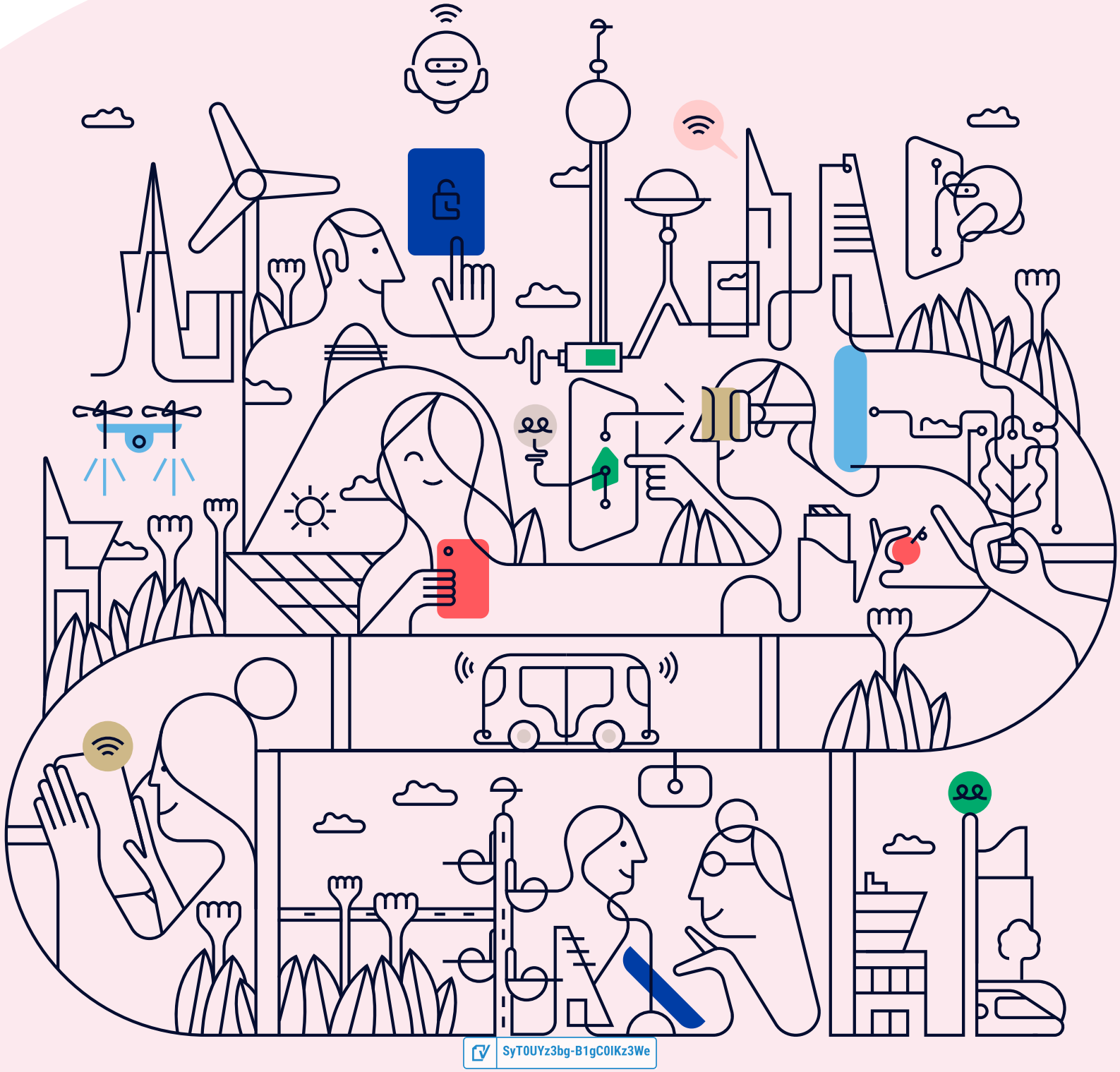
2025
Årsredovisning

Brf Skonaren Västra Hamnen



SyT0UYz3bg-B1gC0IKz3We

Välkommen till årsredovisningen för Brf Skonaren Västra Hamnen

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

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. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... s. 6

Balansräkning ..... s. 7

Kassaflödesanalys ..... s. 9

Noter ..... s. 10

Underskrifter ..... s. 17

SyT0UYz3bg-B1gC0IKz3We

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.

SyT0UYz3bg-B1gC0IKz3We

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 2010-11-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2025-08-10 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Skonaren 1	2011	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2012.

Föreningen har 37 bostadsrätter om totalt 3 218 kvm och 3 bostadsrättslokaler om 271 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 489 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gert-Ove Torkel Ellström	Ordförande
Annika Mattsson	Styrelseledamot
Erik Grenestam	Ledamot
Nils Fryklund	Ledamot
Helena Hofve	Suppleant
Susanne Hansson	Suppleant

Valberedning

Thomas Mattsson

SyT0UYz3bg-B1gC0IKz3We

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Karl-Philip Ingemar Lindahl Revisor Trygg Brf Revision i Norden

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-10. Ändring av stadgar samt ny Revision TryggBrf Revision.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2023
- Underhåll av fasad, lasering av alla skivor och byte av slitna skivor
- Filterbyte FTX-system
- Underhåll och felsökning av värme- och ventilationssystem (FTX)
- Omfattande vattenläcka på taket på våning 5
- Fönsterbyte våning 5
- Uppdatering av nödtelefoner i hissar

2024
- Filterbyte FTX-system
- Tätning och lagning av runda fönster i tornhuset

2025
- Filterbyte FTX-system
- Underhållsspolning av avlopp

Planerade underhåll

2026
- Reparation av fasadskivor

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Elhandel	Skellefteå Kraft
Fiber	Bredband2
Fjärrvärme	EON
Försäkring	IF Försäkring
Hissar	TK Elevator
Mätning och debitering el -och vattenförbrukning	Brunata
Porttelefoni	Safe Team
Teknisk förvaltning	SBC
Värme och ventilation	OVKservice Syd AB

SyT0UYz3bg-B1gC0IKz3We

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Under året gjordes en ny energideklaration. Byggnaden har nu energiklass D.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 257 878	3 054 964	2 688 675	2 695 028
Resultat efter fin. poster	-1 486 617	-1 041 636	-2 211 750	-568 099
Soliditet (%)	81	81	81	81
Yttre fond	1 233 298	1 341 129	1 666 865	1 165 004
Taxeringsvärde	110 080 000	100 300 000	100 300 000	100 300 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	947	857	767	774
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,0	97,8	99	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 098	8 098	8 166	8 356
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 098	8 098	8 166	8 356
Sparande / kvm totalyta, kr	268	154	-74	262
Elkostnad / kvm totalyta, kr	83	50	13	11
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	95	94	97	81
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	34	42	34	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	212	185	144	125
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,74	3,05	2,37	1,72
Räntekänslighet (%)	8,38	9,45	10,63	-

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.

SyT0UYz3bg-B1gC0IKz3We

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för el och vatten (totalt 551 720 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

Från och med 2025 avskriver föreningen byggnaden enligt K3-regelverket. Årets avskrivning 2.421 tkr mot tidigare 1.282 tkr. Kassaflödet är positivt.
Avgiftshöjning från 2026-02-01 med 5%.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	132 488 000	-	-	132 488 000
Fond, yttre underhåll	1 341 129	-296 831	-189 000	1 233 298
Uppskrivningsfond	14 250 000	-	-	14 250 000
Balanserat resultat	-22 127 531	-744 805	189 000	-23 061 336
Årets resultat	-1 041 636	1 041 636	-1 486 617	-1 486 617
Eget kapital	**124 909 962**	**0**	**-1 486 617**	**123 423 345**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-22 872 336
Årets resultat	-1 486 617
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-189 000
Totalt	**-24 547 953**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	1 948
Balanseras i ny räkning	**-24 546 005**

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

SyT0UYz3bg-B1gC0IKz3We

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 257 878	3 054 964
Övriga rörelseintäkter	3	1 900	4 679
Summa rörelseintäkter		**3 259 778**	**3 059 643**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 171 345	-1 659 810
Övriga externa kostnader	9	-357 248	-198 017
Personalkostnader	10	-33 323	-37 655
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 421 108	-1 281 708
Summa rörelsekostnader		**-3 983 024**	**-3 177 190**
RÖRELSERESULTAT		**-723 246**	**-117 547**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 468	31 151
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-774 838	-955 240
Summa finansiella poster		**-763 370**	**-924 089**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 486 617**	**-1 041 636**
ÅRETS RESULTAT		**-1 486 617**	**-1 041 636**

SyT0UYz3bg-B1gC0IKz3We

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	150 100 353	152 507 133
Maskiner och inventarier	13	161 747	176 075
Summa materiella anläggningstillgångar		**150 262 100**	**152 683 208**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**150 262 100**	**152 683 208**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		23 851	108 580
Övriga fordringar	14	695 276	497 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	78 947	140 357
Summa kortfristiga fordringar		**798 073**	**746 196**
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	300 000	0
Summa kortfristiga placeringar		**300 000**	**0**
Kassa och bank			
Kassa och bank		900 556	415 556
Summa kassa och bank		**900 556**	**415 556**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 998 630**	**1 161 752**
SUMMA TILLGÅNGAR		**152 260 729**	**153 844 960**

SyT0UYz3bg-B1gC0IKz3We

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		132 488 000	132 488 000
Uppskrivningsfond		14 250 000	14 250 000
Fond för yttre underhåll		1 233 298	1 341 129
Summa bundet eget kapital		**147 971 298**	**148 079 129**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-23 061 336	-22 127 531
Årets resultat		-1 486 617	-1 041 636
Summa ansamlad förlust		**-24 547 953**	**-23 169 167**
SUMMA EGET KAPITAL		**123 423 345**	**124 909 962**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	28 252 250	28 252 250
Leverantörsskulder		142 671	208 367
Övriga kortfristiga skulder		20 438	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	422 025	474 381
Summa kortfristiga skulder		**28 837 384**	**28 934 998**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**152 260 729**	**153 844 960**

SyT0UYz3bg-B1gC0IKz3We

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-723 246**	**-117 547**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 421 108	1 281 708
	1 697 862	**1 164 161**
Erhållen ränta	2 678	31 151
Erlagd ränta	-795 420	-935 591
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**905 120**	**259 721**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	155 279	366 917
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-77 032	-979 475
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**983 367**	**-352 838**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-180 851
Förvärv av finansiella tillgångar	-300 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-300 000**	**-180 851**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-237 550
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**0**	**-237 550**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**683 367**	**-771 238**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**879 667**	**1 650 906**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 563 034**	**879 667**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

SyT0UYz3bg-B1gC0IKz3We

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skonaren Västra Hamnen 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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:

Stomme och grund	1,35 %
Yttertak	4,76 %
Fasader	3,02 %
Balkonger	3,35 %
Fönster	2,45 %
Stamledningar VA	2,38 %
Stamledningar Värme	1,35 %
Styr & övervakning	7,54 %
Ventilation	6,46 %
El	2,38 %
Hissar	3,35 %
Installationer	6,67 - 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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

SyT0UYz3bg-B1gC0IKz3We

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	2 602 536	2 602 538
Årsavgifter lokaler	219 144	220 324
Hyres- och avgiftsrabatt	-600	0
Kallvatten, moms	86 941	39 299
Varmvatten, moms	100 426	51 743
El, moms	257 710	76 993
Påminnelseavgift	480	300
Dröjsmålsränta	92	0
Pantsättningsavgift	3 528	4 584
Överlåtelseavgift	9 996	8 598
Administrativ avgift	539	343
Övriga fakturerade kostnader	2 205	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	-25 119	50 239
Öres- och kronutjämning	-0	3
Summa	**3 257 878**	**3 054 964**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	1 900	4 679
Summa	**1 900**	**4 679**

SyT0UYz3bg-B1gC0IKz3We

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	0	45 583
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	58 399
Larm och bevakning	2 205	0
Städning enligt avtal	0	52 191
Besiktningar	46 125	5 625
Hissbesiktning	3 245	-859
Energideklarationer	12 263	0
Brandskydd	8 985	0
Gårdkostnader	7 061	5 443
Gemensamma utrymmen	21 209	0
Sophantering	4 369	8 738
Snöröjning/sandning	15 413	23 259
Serviceavtal	13 985	12 147
Mattvätt/Hyrmattor	12 799	14 828
Förbrukningsmaterial	0	120
Summa	**147 659**	**225 473**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	5 800	0
Källarutrymmen	0	2 884
Dörrar och lås/porttele	20 770	11 483
VVS	0	30 893
Värmeanläggning/undercentral	14 924	0
Ventilation	39 621	8 772
Elinstallationer	8 137	16 260
Hissar	40 095	12 920
Tak	0	6 621
Fasader	0	22 133
Fönster	0	10 865
Vattenskada	0	171 985
Summa	**129 347**	**294 817**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	-9 375	296 831
Fasader	11 323	0
Summa	**1 948**	**296 831**

SyT0UYz3bg-B1gC0IKz3We

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	291 002	173 047
Uppvärmning	330 728	327 917
Vatten	119 292	145 010
Sophämtning/renhållning	18 256	8 870
Summa	**759 278**	**654 845**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	48 489	46 573
Kabel-TV	8 224	32 671
Bredband	45 600	45 600
Fastighetsskatt	30 800	63 000
Summa	**133 113**	**187 844**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	1 476
Tele- och datakommunikation	5 275	6 263
Inkassokostnader	978	463
Revisionsarvoden extern revisor	24 750	32 000
Styrelseomkostnader	0	1 387
Fritids och trivselkostnader	0	1 884
Föreningskostnader	488	1 749
Förvaltningsarvode enl avtal	283 969	99 702
Överlåtelsekostnad	12 348	12 036
Pantsättningskostnad	8 232	6 880
Administration	2 869	5 303
Konsultkostnader	18 340	28 875
Summa	**357 248**	**198 017**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	28 650	28 650
Arbetsgivaravgifter	4 673	9 005
Summa	**33 323**	**37 655**

SyT0UYz3bg-B1gC0IKz3We

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	774 838	952 125
Dröjsmålsränta	0	1 277
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	1 838
Summa	**774 838**	**955 240**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	164 638 000	164 638 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**164 638 000**	**164 638 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 130 867	-10 853 935
Årets avskrivning	-2 406 780	-1 276 932
Utgående ackumulerad avskrivning	**-14 537 647**	**-12 130 867**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**150 100 353**	**152 507 133**
I utgående restvärde ingår mark med	*36 944 610*	*36 944 610*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	81 780 000	74 000 000
Taxeringsvärde mark	28 300 000	26 300 000
Summa	**110 080 000**	**100 300 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	180 851	0
Årets inköp	0	180 851
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**180 851**	**180 851**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 776	0
Årets avskrivning	-14 328	-4 776
Utgående ackumulerad avskrivning	**-19 104**	**-4 776**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**161 747**	**176 075**

SyT0UYz3bg-B1gC0IKz3We

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	73	4
Skattefordringar	32 725	525
Momsavräkning	0	32 619
Transaktionskonto	374 493	459 735
Borgo räntekonto	287 985	4 376
Summa	**695 276**	**497 259**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 904	2 297
Förutbet försäkr premier	16 443	15 593
Förutbet kabel-TV	0	8 224
Förutbet bredband	7 600	7 600
Upplupna intäkter	41 210	106 643
Upplupna ränteintäkter	8 790	0
Summa	**78 947**	**140 357**

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfr.placeringar	300 000	0
Summa	**300 000**	**0**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-06-18	2,22 %	10 752 250	10 752 250
Nordea	2026-06-22	2,22 %	8 500 000	8 500 000
Nordea	2026-07-03	2,24 %	9 000 000	9 000 000
Summa			**28 252 250**	**28 252 250**
Varav kortfristig del			28 252 250	28 252 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 252 250 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.

SyT0UYz3bg-B1gC0IKz3We

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	4 207	511
Uppl kostn el	31 331	34 516
Uppl kostnad Värme	46 957	42 430
Uppl kostn räntor	66 527	87 109
Uppl kostn vatten	13 185	10 131
Uppl kostnad Sophämtning	-900	1 942
Uppl kostnad arvoden	0	28 650
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	9 002
Förutbet hyror/avgifter	235 718	235 090
Beräkn arvode revision	25 000	25 000
Summa	**422 025**	**474 381**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	32 400 000	32 400 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen höjde avgiften med 5 procent från och med 2026-02-01

SyT0UYz3bg-B1gC0IKz3We

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-05.

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

Malmö

Annika Mattsson
Styrelseledamot

Erik Grenestam
Ledamot

Gert-Ove Torkel Ellström
Ordförande

Nils Fryklund
Ledamot

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

Trygg Brf Revision i Norden
Karl-Philip Ingemar Lindahl
Revisor

SyT0UYz3bg-B1gC0IKz3We

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
13.04.2026 20:33

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 07.04.2026 15:29

DOCUMENT ID:
B1gC0IKz3We

ENVELOPE ID:
SyT0UYz3bg-B1gC0IKz3We

DOCUMENT NAME:
Brf Skonaren Västra Hamnen, 769622-3044 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
19 pages

SHA-512:
b87076b07280bb0ec9dcc7481afa4af862fd77616c58cc21e1121e49be1fac55b4067ca2a5122374cfb7c07e21a54c6e05ab1945a6968a2786caea6fdfc9accd

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. ERIK AXEL GRENESTAM	Signed	07.04.2026 15:35	eID	Swedish BankID
erik@erikgrenestam.se	Authenticated	07.04.2026 15:33	Low	IP: 94.234.68.178
2. Gert-Ove Ellström	Signed	07.04.2026 16:32	eID	Swedish BankID
goe@telia.com	Authenticated	07.04.2026 16:30	Low	IP: 88.129.100.13
3. ANNIKA MATTSSON	Signed	13.04.2026 20:12	eID	Swedish BankID
annique73@gmail.com	Authenticated	07.04.2026 19:17	Low	IP: 88.129.102.17
4. NILS FRYKLUND	Signed	13.04.2026 20:13	eID	Swedish BankID
fryklundarna@gmail.com	Authenticated	07.04.2026 18:59	Low	IP: 37.250.128.38
5. KARL-PHILIP INGEMAR LINDAHL	Signed	13.04.2026 20:33	eID	Swedish BankID
karl-philip@tryggbrfrevision.se	Authenticated	13.04.2026 20:32	Low	IP: 193.203.12.167

* 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 Skonaren i Västra Hamnen 769622-3044*

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skonaren i Västra Hamnen 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
Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Detta kräver att jag 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.

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

Uttalanden
Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

HyCCLYG2We-Hy0AIFf2We

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skonaren i Västra Hamnen 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
Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis som inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Trygg BRF Revision i Norden AB

Karl-Philip Lindahl
Revisor

HyCCLYG2We-Hy0AIFf2We

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
13.04.2026 20:34

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 07.04.2026 15:29

DOCUMENT ID:
Hy0AIFf2We

ENVELOPE ID:
HyCCLYG2We-Hy0AIFf2We

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Skonaren i Västra Hamnen.pdf
2 pages

SHA-512:
07e89995e3ae6fdc3f7fb04f9a61e5e343a23453969e294872d73441087be81ca91b8b253d6b8a262b4a8e28527bc5dfd32268b28af37be342ad6e67ea0588c6

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL-PHILIP INGEMAR LINDAHL	Signed	13.04.2026 20:34	eID	Swedish BankID
karl-philip@tryggbrfrevision.se	Authenticated	13.04.2026 20:34	Low	IP: 193.203.12.167

* 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