

Årsredovisning 2025

Brf Midskeppet i Dockan

769625-5608



Välkommen till årsredovisningen för Brf Midskeppet i Dockan

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. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-11-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-04-22 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-11 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
Dockporten 4	2015	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Proinova AB

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 75 bostadsrätter om totalt 5 612 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 612 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nicklas Wigren	Ordförande
Bengt-Göran Ziethén	Suppleant
Karolina Rosqvist	Suppleant
Lisa Ann Peller	Suppleant
Jan Sjöberg	Styrelseledamot
Josefin Axelsson	Styrelseledamot
Mikael Persson	Styrelseledamot
Tina Viking	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna

Revisorer

Anneli Carlsson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-16. Uppdatering av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2022** ● Renovering av innergården
- 2023** ● Uppdatering av styrsystem för värme
- 2024** ● Byte av radiosändare för avläsning av vattenförbrukning
Nödtelefoner, förnyad teknik i hissar då 2G och 3G nätverk stängs ned.
Målning av innergård
Takvård – trimning av sedumtak
- 2025** ● Byte till LED i garage samt förråd.
Målning träpanel
OVK kontroll och Radonmätning

Avtal med leverantörer

Avläsning av el och varmvatten	Brunata
Bredband och TV	Telia
Ekonomisk förvaltning	NABO
Elavtal avseende volym	Eon
Fjärrvärme	Eon
Hantering av. avfall o restprodukter	Stena Recykling
Miljötvätt	Klottrets fiende
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Presto
Serviceavtal hissar	MSW Service
Serviceavtal innerdörrar	Byggbeslag
Serviceavtal ventilationsanläggning	Bravida
Serviceavtal ytterdörrar	Tormax
Teknisk förvaltning	NABO
Värmereglering	Kiona

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfällighetsförening Dockpromenaden, med en andel på 13.2%.

Samfälligheten förvaltar samfällighet förvaltar promenad däckat med tillhörande anordningar längs med västra sidan i Dockan Marina (Dockporten GA:7 och S:1).

Övrig verksamhetsinformation

I fastigheten två gemensamhetsanläggningar. Dessa delas med Brf Högmasten genom delägarförvaltning. Innergård och gästlägenhet utgör GA:2, garaget GA:3.

Föreningen är också medlem i gemensamhetsanläggningarna Dockporten GA:5 och GA:6. De utgörs av två stickgator som bedriver parkeringsverksamhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Året har präglats av ett allmänt högre kostnadsläge, särskilt avseende energi. Styrelsen har därför haft ett tydligt fokus på kostnadskontroll, budgetuppföljning och långsiktig planering. Inför kommande år beslutades om en justering av årsavgifterna.

Arbetet med att anpassa redovisningen till regelverket K3 har påbörjats.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Övriga uppgifter

Löpande underhåll har genomförts enligt plan.

Under året har bland annat följande åtgärder och uppföljningar genomförts:

- Genomförd OVK samt radonmätning utan anmärkning.
- Uppföljning och justeringar av värmesystemet.
- Installation av hjärtstartare.
- Översyn och förlängning av service- och leverantörsavtal.
- Fortsatt arbete med garage- och parkeringsfrågor.

Styrelsen har haft ett löpande fokus på fastighetens tekniska funktion och energianvändning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 119 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 117 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 028 187	4 714 385	4 283 301	4 069 486
Resultat efter fin. poster	-293 435	13 962	35 878	-470 213
Soliditet (%)	82	82	81	81
Yttre fond	6 080 426	5 298 260	4 377 985	4 377 985
Taxeringsvärde	192 391 000	173 261 000	173 261 000	173 261 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	830	794	691	636
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,6	94,2	89,5	87,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 641	8 010	8 188	8 357
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 044	7 385	7 549	7 705
Sparande / kvm totalyta, kr	286	298	279	221
Energikostnad / kvm totalyta, kr	158	164	130	125
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,23	1,75	1,40	1,29
Räntekänslighet (%)	9,20	10,09	11,85	13,14

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för el och vatten (totalt 419 923 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Årets resultat är negativt. Styrelsen bedömer dock att föreningens ekonomiska ställning i grunden är stabil. För att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtaganden arbetar styrelsen aktivt med en långsiktig ekonomisk planering.

Styrelsen tillser att avgifterna successivt anpassas till en nivå som motsvarar föreningens kostnader, inklusive drift, underhåll och finansiering. Genom detta säkerställs en långsiktigt hållbar ekonomi och att föreningen kan fullgöra sina åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	123 244 000	-	-	123 244 000
Upplåtelseavgifter	82 156 000	-	-	82 156 000
Fond, yttre underhåll	5 298 260	-	782 166	6 080 426
Balanserat resultat	-4 939 493	13 962	-782 166	-5 707 697
Årets resultat	13 962	-13 962	-293 435	-293 435
Eget kapital	205 772 729	0	-293 435	205 479 294

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 707 697
Årets resultat	-293 435
Totalt	-6 001 132

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Att från yttre fond i anspråk ta	-468 031
Balanseras i ny räkning	-5 533 101
	-6 001 132

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 028 188	4 714 385
Övriga rörelseintäkter	3	57 296	15 370
Summa rörelseintäkter		5 085 484	4 729 756
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 433 807	-2 054 707
Övriga externa kostnader	9	-260 440	-192 989
Personalkostnader	10	-149 010	-141 613
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 564 860	-1 564 860
Summa rörelsekostnader		-4 408 117	-3 954 170
RÖRELSERESULTAT		677 367	775 586
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 425	35 223
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-979 227	-796 847
Summa finansiella poster		-970 802	-761 624
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-293 435	13 962
ÅRETS RESULTAT		-293 435	13 962

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	246 797 844	248 355 504
Maskiner och inventarier	13	30 618	37 818
Summa materiella anläggningstillgångar		246 828 462	248 393 322
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		246 828 462	248 393 322
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		55 805	40 046
Övriga fordringar	14	2 134 626	1 904 735
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	247 414	203 386
Summa kortfristiga fordringar		2 437 845	2 148 167
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	1 071 350
Summa kassa och bank		0	1 071 350
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 437 845	3 219 517
SUMMA TILLGÅNGAR		249 266 307	251 612 839

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		205 400 000	205 400 000
Fond för yttre underhåll		6 080 426	5 298 260
Summa bundet eget kapital		211 480 426	210 698 260
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 707 697	-4 939 493
Årets resultat		-293 435	13 962
Summa fritt eget kapital		-6 001 132	-4 925 531
SUMMA EGET KAPITAL		205 479 294	205 772 729
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	25 578 650	31 350 000
Summa långfristiga skulder		25 578 650	31 350 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	17 300 000	13 600 000
Leverantörsskulder		176 333	162 135
Skatteskulder		1 205	83
Övriga kortfristiga skulder		63 349	92 201
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	667 476	635 691
Summa kortfristiga skulder		18 208 363	14 490 110
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		249 266 307	251 612 839

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	677 367	775 586
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 564 860	1 564 860
	2 242 227	2 340 446
Erhållen ränta	8 425	35 223
Erlagd ränta	-976 246	-796 847
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 274 406	1 578 822
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-152 401	67 785
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	15 272	-55 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 137 277	1 591 332
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 071 350	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 071 350	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-934 073	591 332
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 951 637	2 360 305
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 017 564	2 951 637

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Midskeppet i Dockan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
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.

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	4 034 316	3 916 944
Hysesintäkter, p-platser	170 448	164 800
Kabel-TV/Bredband	204 498	202 500
Övriga intäkter	199 003	140 185
Vatten	138 925	104 817
El	280 998	185 139
Summa	5 028 188	4 714 385

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Dockporten GA 2 & 3	25 523	0
Öres- och kronutjämning	-10	-4
Övriga intäkter	2 394	15 374
Försäkringsersättning	14 410	0
Övriga rörelseintäkter	14 979	0
Summa	57 296	15 370

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	86 689	90 259
Besiktning och service	19 341	16 036
Städning	85 605	78 297
Ventilationskontroll OVK	102 722	0
Övriga serviceavtal	84 475	103 768
Trädgård	63 928	62 857
Snöskottning	2 128	2 156
Övrigt	6 750	0
Summa	451 638	353 373

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 381	1 295
Bostäder	17 400	63 047
Bostäder VVS	24 750	0
Soprum/miljöanläggning	17 956	11 916
Dörrar och lås/porttele	47 608	23 843
Övriga gemensamma utrymmen	1 951	0
VA	6 448	1 313
Värme	0	1 413
Ventilation	10 359	6 418
El	2 241	4 086
Hissar	51 267	21 883
Tak	6 188	0
Gård/markytor	6 700	0
Garage och p-platser	3 436	12 005
Summa	198 684	147 219

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder	19 905	92 600
Källarutrymmen	115 753	0
Dörrar och lås/porttele	0	112 500
Fasader	306 773	32 734
Garage och p-platser	25 600	0
Summa	468 031	237 834

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	376 943	438 734
Uppvärmning	326 532	275 569
Vatten	255 774	282 174
Sophämtning	29 531	30 250
Summa	988 780	1 026 727

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	56 648	59 821
Övrigt	20 000	0
Bredband/Kabeltv	203 350	187 137
Samfällighet	32 766	31 022
Fastighetsskatt	13 910	11 574
Summa	326 674	289 554

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	27 092	14 556
Programvaror	1 812	874
Övriga förvaltningskostnader	91 702	66 760
Juridiska kostnader	20 000	0
Revisionsarvoden	26 250	23 300
Ekonomisk förvaltning	87 500	87 500
Konsultkostnader	6 083	0
Summa	260 440	192 989

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 600	114 600
Sociala avgifter	31 410	27 013
Summa	149 010	141 613

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	979 227	796 847
Summa	979 227	796 847

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	262 500 000	262 500 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	262 500 000	262 500 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 144 496	-12 586 836
Årets avskrivning	-1 557 660	-1 557 660
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 702 156	-14 144 496
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	246 797 844	248 355 504
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>75 580 206</i>	<i>75 580 206</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	143 391 000	127 261 000
Taxeringsvärde mark	49 000 000	46 000 000
Summa	192 391 000	173 261 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	191 963	191 963
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	191 963	191 963
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-154 145	-146 945
Årets avskrivning	-7 200	-7 200
Utgående ackumulerad avskrivning	-161 345	-154 145
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 618	37 818

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	52 857	51 420
Skattefordringar	60 623	0
Övriga fordringar	3 582	2 639
Brf Högmasten	0	-29 611
Nabo Klientmedelskonto	1 056 754	817 431
Borgo	960 810	1 062 856
Summa	2 134 626	1 904 735

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	155 306	119 063
Fastighetsskötsel	19 694	20 315
Städning	23 358	22 301
Försäkringspremier	20 907	19 832
Förvaltning	28 149	21 875
Summa	247 414	203 386

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2028-12-01	0,90 %	14 450 000	14 850 000
Stadshypotek	2025-03-01	0,67 %		13 000 000
Swedbank	2026-12-22	3,33 %	16 900 000	17 100 000
Swedbank	2027-02-25	2,69 %	11 528 650	
Summa			42 878 650	44 950 000
Varav kortfristig del			17 300 000	13 600 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 878 650 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	73 200	65 773
El	41 418	41 201
Uppvärmning	43 924	35 504
Utgiftsräntor	20 948	17 967
Vatten	73 358	68 694
Beräknade uppl. sociala avifter	21 571	20 628
Förutbetalda avgifter/hyror	378 057	367 924
Beräknat revisionsarvode	15 000	18 000
Summa	667 476	635 691

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	57 100 000	57 100 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-08.

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

Malmö

Nicklas Wigren
Ordförande

Jan Sjöberg
Styrelseledamot

Josefin Axelsson
Styrelseledamot

Mikael Persson
Styrelseledamot

Tina Viking
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Anneli Carlsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 11:38

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 11.05.2026 09:25

DOCUMENT ID:

Skdu4Wkkzx

ENVELOPE ID:

rkO_V-J1Mx-Skdu4Wkkzx

DOCUMENT NAME:

Brf Midskeppet i Dockan, 769625-5608 - Årsredovisning
2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

b939c22edbe8928cfed4402a8328bd6336b10b037e80be
8dc7e85244d21165f833d9469ed5b163fc932f62c528d3
34476d8e87061c0c20a16952bd9376435587

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. NILS KJELL NICKLAS WIGREN nicklas.wigren@telia.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 09:28 11.05.2026 09:25	eID Low	Swedish BankID IP: 212.116.81.142
2. Josefin Anna Karolin Axelsson Axelsson.josefinak@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 09:44 11.05.2026 09:42	eID Low	Swedish BankID IP: 84.16.170.58
3. MIKAEL PERSSON aussimike@live.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 09:51 11.05.2026 09:41	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.22.135
4. JAN SJÖBERG jan.s.sjoberg@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 10:06 11.05.2026 09:59	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.184.68
5. Tina Elisabeth Viking tinaviking@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 10:43 11.05.2026 10:32	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.174.79
6. ANNELI CARLSSON anneli.carlsson@se.ey.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 11:38 11.05.2026 11:38	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.65.6

* 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 Midskeppet i Dockan, org.nr 769625-5608

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Midskeppet i Dockan 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt 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. 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsättsföreningen Midskeppet i Dockan 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 uttalande

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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Halmstad, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Anneli Carlsson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 11:37

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 11.05.2026 09:25

DOCUMENT ID:

r1buuNW1yfx

ENVELOPE ID:

Bke__EZ11Gg-r1buuNW1yfx

DOCUMENT NAME:

RB BRF Midskeppet i Dockan .pdf

2 pages

SHA-512:

2f281adfeee79d8a17b20ebb63759ed72eec5271fae521e
e22f96960800409929f6823ac7670f62762f21faafef3edc
109338fbc04ce70e9e48cdf53936edadb

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNELI CARLSSON	Signed	11.05.2026 11:37	eID	Swedish BankID
anneli.carlsson@se.ey.co m	Authenticated	11.05.2026 11:37	Low	IP: 213.115.65.6

* 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