



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Skeppsklockan



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skeppsklockan med säte i Malmö org.nr. 769630-6146 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast2025-01-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Buteljen 1	2016-09-13	2017
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingårstyrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
36	garageplatser	0
2	p-platser	0
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 302
Totalt 85 objekt		3 302

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 16 st 2 rok, 23 st 3 rok, 6 st 4 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Buteljen GA:2	G:A		1 / 4	Körväg
Malmö Buteljen GA:3	G:A		47 / 121	Innergård och förgårdsmark, Gångytor, Planteringar, Markparkering, Dagvattenledningar, Belysning, Underjordiskt garage inklusive nedfart och garageport, Ventilationsanläggning, Cykelparkering, Miljöhus, Övernattningslägenhet

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jonathan Bjerkner	Ordförande	2024-06-13	
Jonas Malmgren	Ledamot	2024-06-13	
Anders Niklasson	Ledamot	2022-06-14	
Simon Persson	Ledamot	2024-06-13	
Jahn Nordquist	Suppleant	2025-06-06	
Lars Erik Svensson	Suppleant	2024-06-13	
Rosita Svensson	Suppleant	2023-07-06	2025-06-06

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma ärJonathan Bjerkner, Anders Niklasson, Lars Erik Svensson, Jahn Nordquist och Simon Persson. D

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas fyra i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit Borevision AB vald av föreningen.

Valberedning har varit: Alexandra Eres, sammankallande, Eva Tekavec, Rosita Svensson vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar och 2 med fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-04-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-21.

Nödtelefoner i hissarna har bytts ut och uppgraderats.

Gemensam el har införts i föreningen i maj 2025.

Föreningen har i slutet av december 2025 bytt till ny laddportal, Connect GO för elbilsladdarna.

Utvändig sensor till värmesystemet utbytt.

En trädgårdsgrupp har bildats i föreningen.

Undersökning och förberedande arbete med att ta in offerter m.m. gällande solceller.

Deltagit i möten tillsammans med Brf Galjonen i syfte att bl.a. samarbeta kring framtagande av en krisplan, se över yttre miljö samt bokningssystem gällande gästlägenheten.

En förändring av årsavgiften på +3 % har beslutats i syfte att täcka kostnader för ökande räntekostnader och allmän inflation. Förändringen gäller från och med den 1 januari 2026.

Väsentliga servitut

Föreningen upplåter till Malmö kommun utan ersättning och för all framtid rätten att genom servitut nyttja områden markerade med "passage" i detaljplanen. Föreningen påtar sig säkerhets-, och underhållsskyldighet för passageområdet. Området får inte spärras med hinder i någon form så att allmänhetens tillträde förhindras. Malmö kommun, har rätt att ersätta servitutsrättigheterna med servitut enligt fastighetsbildningslagen.

Malmö kommun äger rätt att nyttja föreningens fastighet för att i erforderlig omfattning anordna gatubelysning.

Belysningen kan anordnas med infästning i vägg och i stolpe på föreningens fastighet. Kommunens rättighet skall säkerställas genom servitut i enlighet med senare upprättade separata överenskommelser.

Servitut till förmån för Buteljen 5 för el- och VA-ledning samt fiberkabel över fastigheten.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är sedan ingående av räkenskapsåret 2019 att betrakta som ett privatbostads-företag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna har år 2017 som sitt s.k. värdeår.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler, dit garage räknas, belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt med 1% på fastställt taxeringsvärde för lokaler.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2025 har årsavgiften inklusive Telia Triple Play men exklusive el och varmvatten (som debiteras efter förbrukning) uppgått till i genomsnitt 899 SEK/m2.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Ett avslutsmöte angående 5-års garantibesiktningen har genomförts med JM under året. Besiktningens anmärkningarna är nu åtgärdade förutom ett fåtal anmärkningar som är under bevakning, exempelvis garageväggarna mot brandgatan som läckagetätats med injekteringsmedel. Efter garantitiden gäller en ansvarstid fram till och med 2027-09-18. JM:s ansvar under denna tid är villkorat av att felet ska vara väsentligt och förorsakat av vårdslöshet hos entreprenören. Efter 2027-09-18 upphör JM:s ansvar.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Enligt underhållsplanen ska inom 5-årsramen underhåll i form av målning av golv och väggar, eventuellt byte av dörrautomatik, rensning av avlopp genomföras huvudsakligen under 2027. Byte av vattenmätare kommer att ske i början av år 2026.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	227	234	255	221	182
Skuldsättning, kr/kvm	9 978	10 173	10 368	10 563	10 758
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 978	10 173	10 368	10 563	10 758
Räntekänslighet, %	11	11	12	14	15
Energikostnad, kr/kvm	188	171	152	172	162
Årsavgifter, kr/kvm	917	892	857	742	717
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	88	85	84	87
Totala intäkter, kr/kvm	1 043	1 014	1 005	879	824
Nettoomsättning, tkr	3 437	3 342	3 218	2 822	2 701
Resultat efter finansiella poster, tkr	-391	-209	27	-157	-285
Soliditet, %	77	77	76	76	76

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora underhåll och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 503 969 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 227 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 3 %. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	67 010 000	0	0	67 010 000
Upplåtelseavgifter, kr	45 040 000	0	0	45 040 000
Underhållsfond, kr	605 751	0	138 250	744 001
S:a bundet eget kapital, kr	112 655 751	0	138 250	112 794 001
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-706 210	-209 545	-138 250	-1 054 005
Årets resultat, kr	-209 545	209 545	-391 442	-391 442
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-915 755	0	-529 692	-1 445 447
S:a eget kapital, kr	111 739 996	0	-391 442	111 348 554

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 387 000 kr samt ianspråktagande skett med 248 750 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-915 755
Årets resultat, kr	-391 442
Reservation till underhållsfond, kr	-387 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	248 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 445 447

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 445 447

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 437 001	3 343 901
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 438	4 956
Summa Rörelseintäkter		3 442 438	3 348 857
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 956 639	-1 651 217
Övriga externa kostnader	Not 5	-127 919	-119 927
Personalkostnader	Not 6	-114 615	-110 367
Avskrivningar		-892 055	-890 798
Summa Rörelsekostnader		-3 091 227	-2 772 309
Rörelseresultat		351 211	576 548
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 844	11 702
Räntekostnader och liknande resultatposter		-744 497	-797 794
Summa Finansiella poster		-742 654	-786 092
Resultat efter finansiella poster		-391 442	-209 545
Resultat före skatt		-391 442	-209 545
Årets resultat		-391 442	-209 545

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	143 493 456	144 373 231
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	36 839	49 119
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		143 530 295	144 422 349
Summa Anläggningstillgångar		143 530 295	144 422 349

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		0	19 448
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 198 494	930 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	106 717	121 254
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 305 211	1 071 208
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		233 628	483 628
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		233 628	483 628
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 850	2 850
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 850	2 850
Summa Omsättningstillgångar		1 541 689	1 557 686
Summa Tillgångar		145 071 984	145 980 036

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	112 050 000	112 050 000
Fond för yttre underhåll	744 001	605 751
Summa Bundet eget kapital	112 794 001	112 655 751

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 054 005	-706 210
Årets resultat	-391 442	-209 545
Summa Ansamlad förlust	-1 445 447	-915 755

Summa Eget kapital

111 348 554

111 739 996

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	0	8 188 000
Summa Långfristiga skulder	0	8 188 000

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	32 948 000	25 404 000
Leverantörsskulder		116 380	119 403
Skatteskulder		50 670	52 940
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	7 842	938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	600 537	474 758
Summa Kortfristiga skulder		33 723 430	26 052 039

Summa Skulder

33 723 430

34 240 039

Summa Eget kapital och skulder

145 071 984

145 980 035



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	351 211	576 548
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	892 055	890 798
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	892 055	890 798
Erhållen ränta	3 777	9 769
Erlagd ränta	-743 074	-799 410
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	503 969	677 705
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	39 226	-17 311
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	125 967	44 501
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	165 193	27 190
Kassaflöde från den löpande verksamheten	669 162	704 895
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-50 249
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-50 249
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-644 000	-644 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-644 000	-644 000
Årets kassaflöde	25 162	10 646
Likvida medel vid årets början	1 376 877	1 366 231
Likvida medel vid årets slut	1 402 038	1 376 877

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	2 847 132	2 784 492
	Vatten IMD samt El IMD	56 405	31 730
	Kabel-TV	124 080	93 060
	Hyror garage och parkeringsplatser	378 600	373 500
	El garage och p-platser	26 505	5 380
	Hyror informationsöverföring	0	31 020
	Övernattningslägenhet, pantförskrivningsavgift och överlåtelseavgift	24 734	43 918
	Summa Bruttoomsättning	3 457 456	3 363 100
	Avgiftsbortfall	-23	0
	Hysesbortfall	-20 432	-19 199
	Summa	-20 455	-19 199
	Summa Nettoomsättning	3 437 001	3 343 901

I årsavgifter ingår samtliga rörelsekostnader som t e x driftskostnader och reparationer, dessutom ingår, avskrivningar och räntekostnader. Vatten IMD och kabel-TV debiteras separat.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter	5 438	4 956
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	5 438	4 956
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-641 518	-615 621
	Snö och halk-bekämpning	0	-10 478
	Reparationer	-182 251	-140 851
	Planerat underhåll	-248 750	-87 249
	Försäkringsskador	0	-3 524
	El	-316 079	-168 815
	Uppvärmning	-134 150	-207 634
	Vatten	-171 097	-168 632
	Sophämtning	-23 744	-21 423
	Fastighetsförsäkring	-74 651	-72 377
	Kabel-TV och bredband	-124 096	-124 500
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-24 200	-26 470
	Övriga driftkostnader	-16 102	-3 644
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 956 639	-1 651 217
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-779	-748
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-29 268
	Administrationskostnader	-79 645	-35 162
	Extern revision	-22 250	-17 700
	Konsultkostnader	-3 955	-5 791
	Medlemsavgifter	-5 310	-5 900
	Föreningsverksamhet	-5 381	-9 733
	Övriga förvaltningskostnader	-10 600	-15 625
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-127 919	-119 927

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-88 200	-85 950
	Övriga arvoden	-4 500	-2 000
	Sociala avgifter	-21 915	-22 417
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-114 615	-110 367
Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	105 020 249	104 970 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	45 480 000	45 480 000
	Årets investeringar	0	50 249
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	150 500 249	150 500 249
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 127 019	-5 248 500
	Årets avskrivningar	-879 775	-878 519
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-7 006 794	-6 127 019
	<i>Utgående redovisat värde</i>	143 493 456	144 373 231
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	93 000 000	90 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 420 000	2 647 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	33 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	128 420 000	126 647 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	38 400 000	3 840 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	38 400 000	3 840 000

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	122 794	122 794
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	122 794	122 794
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-73 675	-61 396
	Årets avskrivningar	-12 280	-12 280
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-85 955	-73 675
	<i>Utgående redovisat värde</i>	36 839	49 119
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 165 560	890 398
	Skattekonto	32 934	40 108
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 198 494	930 506
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	50 261	49 520
	Upplupna ränteintäkter	0	1 933
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 455	69 801
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	106 716	121 254

Not 11 Kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,36%	2026-11-28	6 797 000	64 000
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,48%	2026-11-28	8 188 000	464 000
Skandinaviska Enskilda Banken AB	2,36%	2026-11-28	17 963 000	116 000
			32 948 000	644 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	32 948 000
Kortfristig del	32 948 000

Om 5 år uppgår lånen till kreditgivaren på 29 728 00 kr.

Not 12 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	7 142	0
Övriga kortfristiga skulder	700	938
<i>Summa Övriga skulder</i>	7 842	938

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	314 663	254 150
Övriga förutbetalda intäkter	67 116	56 813
Upplupna räntekostnader	5 552	4 129
Övriga upplupna kostnader	213 206	159 666
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	600 537	474 758

Styrelsen har godkänt årsredovisningen den 2026-04-27.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Jonathan Bjerkner
Ordförande

Anders Niklasson

Simon Persson

Jonas Malmgren

Afrodita Cristea
BoRevision
Extern Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skeppsklockan, org.nr. 769630-6146

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skeppsklockan för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skeppsklockan för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Skeppsklockan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jonathan Bjerkner

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 20:03:07



Anders Niklasson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 11:58:59



Simon Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 19:50:57



Jonas Malmgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 19:14:47



Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 11:03:25



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Skeppsklockan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 11:02:09



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.