



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Skeppsklockan

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skeppsklockan med säte i Malmö org.nr. 769630-6146 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 senast 2025-01-13.

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 ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-08-31.

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.
Lars Erik Svensson	Ordförande	2022-06-14	2024-06-13
Lars Erik Svensson	Suppleant	2024-06-13	
Jonathan Bjerkner	Ordförande	2024-06-13	
Jonas Malmgren	Ledamot	2024-06-13	
Anders Niklasson	Ledamot	2022-06-14	
Frida Borgström	Ledamot	2023-07-06	2024-06-13
Simon Persson	Ledamot	2024-06-13	
Elina Fröjd	Ledamot	2022-06-14	2024-04-11
Rosita Svensson	Suppleant	2023-07-06	
Zvonko Cvjetinovic	Suppleant	2023-07-06	2024-04-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonas Malmgren och Simon Persson .

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Borevision vald av föreningen.

Valberedning har varit: Margareta Jörnebo (sammankallande), Alexandra Eres, Eva Tekavec, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar plus 1 med fullmakt.
Extrastämma hölls 2024-11-12.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

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.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts i början av 2024.

4 nya elbilsaddare har installerats i början av 2024.

HLR utbildning har erbjudits föreningens medlemmar och genomförts med intresserade under våren 2024

Tak rengöring med algbehandling genomfördes av samtliga föreningens hustak 2024

Uppgradering av föreningens bredband samt tillhörande ny utrustning till samtliga lägenheter genomfördes hösten 2024

Underhållsspolning har genomförts i nästan samtliga lägenheter i slutet av 2024.

Extra stämman har i november 2024 beslutat om uppdaterade föreningsstadgar i enlighet med förändringar i bostadsrättslagen, bokföringslagen samt egna förbättringar. Vidare beslutades att övergå till s.k gemensam el.

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

En förändring av årsavgiften på +3 % har beslutats i syfte att täcka kostnader för ökande räntekostnader och ökad avsättning till underhållsfonden. Förändringen gäller från och med den 1 april 2025.

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 2024 har årsavgiften inklusive Telia

Triple Play men exklusive el och varmvatten (som debiteras efter förbrukning) uppgått till i genomsnitt 843 SEK/m².

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Ett avslutsmöte angående 5-års garantibesiktningen har genomförts med JM under året. Besiktningsanmärkningarna 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. JMs ansvar under denna tid är villkorat av att felet ska vara väsentligt och förorsakat av vårdslöshet hos entreprenören. Efter 2027-09-18 upphör JMs 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, byte av dörrautomatik, rensning av avlopp och byte av vattenmätare genomföras huvudsakligen under 2027. På en extra stämma i november 2024 godkändes övergång till gemensam el vilket kommer genomföras under 2025.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 68.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	234	255	221	182	247
Skuldsättning, kr/kvm	10 173	10 368	10 563	10 758	10 953
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 173	10 368	10 563	10 758	10 953
Räntekänslighet, %	11	12	14	15	16
Energikostnad, kr/kvm	171	152	172	162	132
Årsavgifter, kr/kvm	892	857	742	717	705
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	85	84	87	85
Totala intäkter, kr/kvm	1 014	1 005	879	824	834
Nettoomsättning, tkr	3 342	3 218	2 822	2 701	2 666
Resultat efter finansiella poster, tkr	-209	27	-157	-285	-71
Soliditet, %	77	76	76	76	75

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 654 646 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 295 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter med 3 % Från andra kvartalet 2025. 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
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	45 040 000	0	0	45 040 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	594 000	0	11 751	605 751
S:a bundet eget kapital, kr	112 644 000	0	11 751	112 655 751
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-719 581	25 123	-11 751	-706 210
Årets resultat, kr	25 123	-25 123	-209 545	-209 545
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-694 458	0	-221 296	-915 755
S:a eget kapital, kr	111 949 542	0	-209 545	111 739 996

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 99 000 kr samt ianspråktagande skett med 87 249 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	-694 458
Årets resultat, kr	-209 545
Reservation till underhållsfond, kr	-99 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	87 249
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-915 754

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-915 754
------------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 343 900	3 248 165
Övriga rörelseintäkter	3	4 956	70 179
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 348 856	3 318 344
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 359 918	-1 062 042
Övriga externa kostnader	5	-411 226	-441 432
Personalkostnader	6	-110 367	-89 160
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-890 798	-887 030
Summa rörelsekostnader		-2 772 309	-2 479 664
Rörelseresultat		576 547	838 680
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 702	2 375
Räntekostnader och liknande resultatposter		-797 794	-815 932
Summa finansiella poster		-786 092	-813 557
Årets resultat		-209 545	25 123

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	144 373 231	145 201 500
Inventarier, verktyg och installationer	8	49 119	61 398
Summa materiella anläggningstillgångar		144 422 350	145 262 898
Summa anläggningstillgångar		144 422 350	145 262 898
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	16
Övriga fordringar		949 954	1 198 066
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	121 254	98 290
Summa kortfristiga fordringar		1 071 208	1 296 372
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		483 628	0
Summa kortfristiga placeringar		483 628	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 850	234 348
Summa kassa och bank		2 850	234 348
Summa omsättningstillgångar		1 557 686	1 530 720
SUMMA TILLGÅNGAR		145 980 036	146 793 618

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		112 050 000	112 050 000
Yttre fond		605 751	594 000
Summa bundet eget kapital		112 655 751	112 644 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-706 210	-719 581
Årets resultat		-209 545	25 123
Summa fritt eget kapital		-915 755	-694 458
Summa eget kapital		111 739 996	111 949 542
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11, 12	8 188 000	18 079 000
Summa långfristiga skulder		8 188 000	18 079 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	25 404 000	16 157 000
Leverantörsskulder		119 403	97 089
Skatteskulder		52 940	52 940
Övriga skulder		700	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	474 997	458 047
Summa kortfristiga skulder		26 052 040	16 765 076
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		145 980 036	146 793 618

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-209 545

25 123

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

890 798

887 030

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****681 253****912 153****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-66 571

-60 726

Förändring av kortfristiga skulder

39 964

-47 588

Kassaflöde från den löpande verksamheten**654 646****803 839****Finansieringsverksamheten**

Förändring lån

-644 000

-644 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-644 000****-644 000****Årets kassaflöde****10 646****159 839****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 366 231

1 206 391

Likvida medel vid årets slut**1 376 877****1 366 230**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2024.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 784 492	2 651 928
Hysesintäkter garage o MC plats	373 500	387 650
Kabel-TV	124 080	124 080
Övrigt	3 419	19 490
Vatten IMD samt El från laddstolpar IMD	37 110	54 216
Gäst-/övernattningsrum	21 300	10 800
Öresutjämning	0	1
	3 343 901	3 248 165

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 intäkter

	2024	2023
Elstöd	0	70 179
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	4 956	0
	4 956	70 179

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
El	168 815	142 896
Värme	207 634	227 407
Vatten och avlopp / VA	168 632	133 054
Sophämtning, avfall, renhållning	21 423	23 046
Fastighetsskötsel	166 035	173 058
Trädgårdsskötsel	60 301	59 754
Serviceavtal hiss	120 191	72 847
Obligatoriska besiktningkostnader	9 044	0
Fastighetsskatt	26 470	26 470
Gemensamhetsanläggningar	122 303	88 580
Reparationer av gemensamma utrymmen	0	1 353
Reparation av markytor	0	4 200
Servicekostnader för fördelningsmätning	0	27 992
Serviceavtal	53 802	29 188
Reparationer, bostäder	0	8 230
Reparationer av installationer	13 056	20 921
Planerat UH av installationer	38 249	0
Löpande UH, värme	2 063	3 606
Reparationer, VA/sanitet	48 686	6 222
Reparationer el/tele	19 863	6 892
Löpande UH hissar	52 346	0
Reparationer, TV/antennutrustning	0	1 553
Planerat UH av byggnader utvändigt	49 000	0
Reparation försäkringsärende	3 524	0
Reparationer byggnad utvändigt	4 837	553
Brandskydd	3 644	4 219
Öresutjämning	0	1
	1 359 918	1 062 042

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	72 377	65 142
Bredband	86 431	85 709
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	84 345	77 908
Revisionsarvode	17 700	15 575
Underhållsplan	10 078	69 500
Övrigt	97 226	88 807
TV	38 069	38 791
Avgifter för juridiska åtgärder	5 000	0
	411 226	441 432

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	85 950	68 750
Övriga förtroendevalda	2 000	3 000
Sociala kostnader	22 417	17 410
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	110 367	89 160

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150 450 000	150 450 000
Aktivering Laddstolpar	50 249	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 500 249	150 450 000
Ingående avskrivningar	-5 248 500	-4 373 750
Årets avskrivningar	-878 519	-874 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 127 019	-5 248 500
Utgående redovisat värde	144 373 230	145 201 500
Taxeringsvärden byggnader	92 647 000	92 647 000
Taxeringsvärden mark	34 000 000	34 000 000
	126 647 000	126 647 000
Bokfört värde byggnader	98 893 231	99 721 500
Bokfört värde mark	45 480 000	45 480 000
	144 373 231	145 201 500

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	122 794	122 794
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 794	122 794
Ingående avskrivningar	-61 396	-49 116
Årets avskrivningar	-12 280	-12 280
Utgående ackumulerade avskrivningar	-73 676	-61 396
Utgående redovisat värde	49 118	61 398

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	49 520	47 617
Övrigt	2 089	19 548
Förutbetalt Telia	31 001	31 125
Förutbetald serviceavtal	15 411	0
Upplupna ränteintäkter	1 933	0
Uppl. intäkter från Gästlägenhet	21 300	0
	121 254	98 290

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	38 400 000	38 400 000
	38 400 000	38 400 000

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

25 404 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 644 000 kr. Beräknad skuld om 5 år är 30 372 000 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	25 404 000	16 157 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2–5 år.	8 188 000	18 079 000
	33 592 000	34 236 000

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av skulder till kreditinstitut.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	1,96	2025-11-28	18 079 000	18 195 000
SEB	2,48	2026-11-28	8 652 000	9 116 000
SEB	2,54	2025-11-28	6 861 000	6 925 000
			33 592 000	34 236 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalade avgifter och hyror	254 388	260 439
Upplupet arvode och sociala avg	126 974	115 255
Upplupna räntekostnader-lån	4 130	5 744
Upplupen elkostnad och värmekostnad	40 721	46 078
Upplupen sophämtning och vatten	16 092	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 692	16 231
Beräknat arvode för revision	15 000	14 300
	474 997	458 047

Denna årsredovisning har signerats digitalt av styrelsen

Jonathan Bjerkner
Ordförande

Anders Niklasson

Jonas Malmgren

Simon Persson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skeppsklockan för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Brf Skeppsklockan för räkenskapsåret 2024 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.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Skeppsklockan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JONATHAN BJERKNER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 06:43:11



ANDERS NIKLASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 16:40:05



SIMON PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 16:03:28



JONAS MALMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-07 kl. 19:59:27



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 18:15:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Skeppsklockan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-10 kl. 18:13:25



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.