ank=20260622:20260623188892

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Skeppsviken

769631-9404

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	14

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Skeppsviken intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på föreningsstämma 2026-05-18. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Danderyd 2026-05-18

Peter Carrick
Styrelseordförande

ank=20260622:20260623188893

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skeppsviken, org.nr 769631-9404, med säte i Danderyd, Stockholms län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflödesanalys.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Underhållsplan (långsiktig) kommer att upprättas under 2026.
- Amortering på föreningens lån är för närvarande satt på paus enligt nuvarande lånevilkoren.
- Årsavgifterna kan komma att ändras kommande år.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra p-platser och el-laddning till bilar. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Juridisk person kan bli medlem i föreningen.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättföreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-03-21. Föreningens nuvarande ekonomisk plan registrerades 2023-11-14 och nuvarande stadgar registrerades 2023-02-21 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens intäkter kommer i huvudsak från årsavgifter av bostäder.

Fastigheten

Föreningens bostadshus på fastigheten Danderyd Skeppet 12 färdigställdes år 2024. Fastighetens areal uppgår till 2 006 kvm, bostadsarean (BOA) uppgår till 1 530 kvm enligt ekonomisk plan, Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggningen Danderyd Skeppet GA:1 med ändamål parkeringsanläggning, infartsvägar och naturområde.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa, försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/dc2d0b0b-1e4d-4bad-a32b-c2380f52d2e9
visma sign
www.vismasign.com

ank=20260622:20260623118894

Förvaltning

Förvaltningen av föreningen har i huvudsak skötts av följande leverantörer:

Ekonomisk förvaltning:	Gumsen Ekonomi AB
Teknisk förvaltning:	Förvaltnings AB Teoge

Övriga avtal och leverantörer som föreningen använder:

Städning	XLNT Facility AB
El, elnät	E.ON
El, rörlig del	Fortum
Vatten och Avlopp	Danderyds Kommun
Sopor/restavfall	Danderyds Kommun
Sopor/sorteringsbart	Verdis AB
Snöröjning mm	Nice Garden i Sverige AB
Hissar/Larm	Kone AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under 2025 har föreningen justerat åravgiften genom en höjning med 4% från och med den 1 juli 2025.

- Under 2025 genomfördes fastighetsreglering av föreningens garage, som nu har övergåttt till golfklubben i samband med att fastighetsförättningen vunnit laga kraft 21 augusti 2025.

- Styrelsen har beslutat om avgiftshöjning med 2% från och med 1 januari 2026 motsvarande beräknad inflationsökning.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 11 st bostadslägenheter, samtliga upplåtna per sista december 2024.
Medlemmarna tillträdde lägenheterna löpande från mars 2024.

Bostadsrättsföreningen har tillgång till 13 p-platser på mark i carport.

Det finns inga hyresrätter inom föreningen.

Lägenhetstyp	Antal	Boarea per lägenhetstyp
2 r o k	2 st	143 kvm
3 r o k	7 st	934 kvm
4 r o k	2 st	453 kvm
		Totalt BOA 1 530 kvm

Antalet medlemmar var 13 (3) st vid räkenskapsårets början.
Under året har 0 (13) medlemmar tillkommit och 0 (3) stycken har avgått.
Antalet medlemmar var vid räkenskapsårets slut 13 (13) st.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/dc2d0b0b-1e4d-4bad-a32b-c2380f52d2e9
visma sign
www.vismasign.com

ank=20260622:20260623188895

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

24/6 2024 - 17/6 2025 styrelse:

Andreas Jagestrand	Ledamot, ordförande, ALM, avgått 241219
Andreas Rahlén	Ledamot, ALM
Anna Bobjer	Ledamot, ALM avgått 250124
Peter Carrick	Ledamot

Förändring av styrelsen enligt stadgarna gällande styrelsen under och efter projekttid

Mathilda Wahlberg	Ledamot, ordförande, ALM, tillräder 250109
Johan Meder	Ledamot, ALM, tillsträder 250124

Vid ordinarie föreningsstämma 17/6 2025 valdes följande styrelse:

Peter Carrick	Ledamot, ordförande
Håkan Birke	Ledamot
Andreas Rahlén	Ledamot, ALM
Ann Durlow	Ledamot

Revisor har varit Ernst & Young AB, med huvudansvarig Ida Brandt

Styrelsen har under året avhållit 8 st protokollförda sammanträden. Föreningsstämma hölls 2025-06-17. Föreningen har inte haft några anställda under året.
Till styrelsen har inget arvode utbetalts enligt beslut.

Ekonomi

Beslutat taxeringsvärde för föreningens fastighet Danderyd Skeppet 12, Danderyd.

Taxeringsvärde för förenings fastighet:	2025	2024
Taxeringsvärde mark	17 246 000	21 255 000
Taxeringsvärde byggnad	51 819 000	8 200 000
Taxeringvärde	**69 065 000**	**29 455 000**

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp som motsvarar minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Styrelsen avser att avsätta ett belopp om 30 kr/kvm BOA under föreningens första tre år (från 2024). Ekonomisk prognos utgår från att föreningen efter år 3 antar en underhållsplan enligt vilken avsättning till fond för underhåll görs med 30 kr/kvm BOA.

Årlig avsättning till yttre fond enligt stadgarna och ekonomisk plan ska ske med 45 900 kr.

Skatter och avgifter

Föreningen betalar fastighetsskatt i enlighet med Skatteverkets beslut, vilket innebär att det inte föreligger någon fastighetsskatt eller fastighetsavgift de första 15 åren från det år fastigheten tas i bruk gällande bostäder. Fastighetskatt utgår med 1% av taxeringsvärdet för lokaler / garage.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/dc2d0b0b-1e4d-4bad-a32b-c2380f52d2e9
visma sign
www.vismasign.com

ank=20260622-20260623188896

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2025	*2024*	*2023*	*2022*
Nettoomsättning	864 667	644 706	-	584 249
Resultat efter finansiella poster	-2 165 131	-1 771 740	-1 474 526	-602 014
Soliditet %	96	96	-2	neg.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Väsentliga Nyckeltal

	2025	*2024*	*2023*	*2022*
Årsavgift kr/kvm	557	417	-	-
Årsavgiften av totala rörelseintäkten i%	99	99	-	
Skuldsättning kr/kvm	5 020	5 020	-	-
Sparande kr/kvm	98	-23	-	-
Räntekänslighet %	9	12	-	-
Energikostnad kr/kvm	124	83	-	-
BOA, kvm	1 530			

Redovisning av vissa nyckeltal enligt ÅRL 6:3a för räkenskapsåret 2023 och tidigare är inte meningsful eftersom dels föreningen inte har haft några bostadsrätter upplåtna före 2024 och dels för att föreningens intäkter och kostnader innefattare endast perioden från mars till december 2024 då föreningens medlemmar flyttade in i fastigheten.

Definition av väsentliga nyckeltal

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt
Årsavgiften är satt för att klara den löpande driften i föreningen och för att det behövs ett sparande för att klara kommande renoveringsbehov. Anger hur stor årsavgiften är i förhållande till den totala boytan.

Skuldsättning per kvadratmeter
Nyckeltalet visar hur skuldsatt föreningen är och beräknas genom att ta föreningens totala räntebärande skulder dividerat med föreningens totala boyta.

Sparande per kvadratmeter
Nyckeltalet visar föreningens sparande per kvm för att kunna bemöta framtida underhållsåtgärder. Nyckeltalet beräknas genom att ta årets resultat och exkludera årets avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) och kostnad för planerat underhåll dividerat med föreningens totala boyta.

Räntekänslighet
Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på föreningens räntebärande skulder går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande. Den totala låneskulden multiplicerat med en procentenhet divideras med årsavgifterna.

Energikostnader per kvadratmeter
Energikostnader avser värdet av för uppvärmning, el och vatten dividerat med föreningens totala boyta.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/dc2d0b0b-1e4d-4bad-a32b-c2380f52d2e9
visma sign
www.vismasign.com

ank=20260622-20260623 18897

Upplysning om föreningens resultat

Föreningens resultat uppvisar ett negativt resultat för verksamhetsåret. Det negativa resultatet är hänförbart främst gjorda avskrivningar. När det gäller föreningens drift- och räntekostnader kommer föreningen ha fokus på intäkts- och kostnadsanalyser. Årets förlust hindrar inte föreningen att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Under 2025 har föreningen justerat årsavgiften genom en höjning med 4%. Föreningen kommer att justera årsavgiften årligen, med utgångsläge från inflation och räntenivån på föreningens lån. Föreningens ekonomi är god, Styrelsen analyserar kontinuerligt föreningens ekonomiska ställning.

Omvärldsläget är fortsatt relativt osäkert vilket kan innebära att ytterligare justering av avgifterna kan ske under 2026. Styrelsen bevakar utvecklingen händelserna i omvärlden för att kunna agera om något behöver göras.

Eget kapital

	Medlems insatser	*Fond yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Totalt*
Vid årets början	192 386 079	-	212 700	-1 771 740	190 827 039
Resultatdisposition enligt föreningsstämma					
Fond för yttre underhåll		45 900	-45 900		-
Balanseras i ny räkning			-1 771 740	1 771 740	-
Årets resultat				-2 165 131	-2 165 131
Vid årets slut	**192 386 079**	**45 900**	**-1 604 940**	**-2 165 131**	**188 661 908**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 604 940
årets resultat	-2 165 131
Totalt	**-3 770 071**
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	45 900
balanseras i ny räkning	-3 815 971
Summa	**-3 770 071**

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/dc2d0b0b-1e4d-4bad-a32b-c2380f52d2e9
visma sign
www.vismasign.com

ank=20260622:20260623188898

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	*2*	864 667	644 706
Övriga rörelseintäkter	*2*	154 168	-
Summa rörelseintäkter		1 018 835	644 706
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	*3*	-558 580	-423 989
Övriga externa kostnader	*4*	-80 746	-102 964
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	*6*	-2 314 863	-1 736 146
Summa rörelsekostnader		-2 954 189	-2 263 099
Rörelseresultat		-1 935 354	-1 618 393
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	*7*	-	20 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*8*	1 161	1 821
Räntekostnader och liknande resultatposter	*9*	-230 938	-175 168
Summa finansiella poster		-229 777	-153 347
Resultat efter finansiella poster		-2 165 131	-1 771 740
Resultat före skatt		-2 165 131	-1 771 740
Skatt på årets resultat			
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		**-2 165 131**	**-1 771 740**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/dc2d0b0b-1e4d-4bad-a32b-c2380f52d2e9
visma sign
www.vismasign.com

ank=20260622;20260623 18899

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*10*	196 005 070	198 319 933
Summa materiella anläggningstillgångar		**196 005 070**	**198 319 933**
Summa anläggningstillgångar		**196 005 070**	**198 319 933**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 438	-
Aktuell skattefordran		-	82 380
Övriga fordringar		-	57 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*12*	4 585	5 225
Summa kortfristiga fordringar		**6 023**	**144 769**
Kassa och bank			
Kassa och bank		508 490	488 182
Summa kassa och bank		**508 490**	**488 182**
Summa omsättningstillgångar		514 513	632 951
SUMMA TILLGÅNGAR		196 519 583	198 952 884

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/dc2d0b0b-1e4d-4bad-a32b-c2380f52d2e9
visma sign
www.vismasign.com

ank=20260622:20260623118900

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		192 386 079	192 386 079
Fond för yttre underhåll		45 900	-
Summa bundet eget kapital		**192 431 979**	**192 386 079**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 604 940	212 700
Årets resultat		-2 165 131	-1 771 740
Summa fritt eget kapital		**-3 770 071**	**-1 559 040**
Summa eget kapital		188 661 908	190 827 039
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*13,15*	7 680 000	7 680 000
Summa långfristiga skulder		**7 680 000**	**7 680 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		58 883	62 687
Övriga kortfristiga skulder		2 419	453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*14*	116 373	382 705
Summa kortfristiga skulder		**177 675**	**445 845**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		196 519 583	198 952 884

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/dc2d0b0b-1e4d-4bad-a32b-c2380f52d2e9

visma sign
www.vismasign.com

ank=20260622:20260623189O1

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 165 131	-1 771 740
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		
Avskrivningar	2 314 863	1 736 146
	149 732	-35 594
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**149 732**	**-35 594**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	138 747	-65 589
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-268 172	103 702
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**20 307**	**2 519**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-33 371 620
Avyttring av finansiella tillgångar	-	120 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-**	**-33 251 620**
Finansieringsverksamheten		
Inbetalning av insatser	-	187 131 079
Erhållna ägartillskott	-	3 514 671
Upptagande av kortfristig skuld projektbolag	-	-
Amortering kortfristig skuld projektbolaget	-	-168 187 332
Upptagna lån	-	7 680 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-**	**30 138 418**
Årets kassaflöde	**20 307**	**-3 110 683**
Likvida medel vid årets början	**488 182**	**3 598 865**
Likvida medel vid årets slut	**508 489**	**488 182**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/dc2d0b0b-1e4d-4bad-a32b-c2380f52d2e9
visma sign
www.vismasign.com

ank=20260622:20260623318902

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Fordringar
Fordringarna har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder
Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Angående klassificering av långfristiga lån; lån som vilkorsändras under ett år från balansdagen klassificeras som kortfristig skuld.

Materiella anläggningstillgångar
Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Byggnader

Komponenter	*Beräknad livslängd år*	*Avskrivning % per år*
Stomme	80	1,25
Fasad	40	2,50
Yttertak	40	2,50
Fönster	25	4,00
Vatten & Avlopp	50	2,00
Ventilation	30	3,33
Värme	60	1,67
El	50	2,00
Hiss	20	5,00
Inre ytskick (golv, väggar, innertak)	25	4,00
Inom bostadsrätt (kök, badrum, mm)	25	4,00

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/dc2d0b0b-1e4d-4bad-a32b-c2380f52d2e9
visma sign
www.vismasign.com

ank=20260622:20260623318903

Not 2 Nettoomsättning och övriga intäkter

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Årsavgifter bostäder	852 618	638 156
Elintäkter laddstolpe	7 871	1 814
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	4 116	4 585
Övrig nettoomsättning	62	151
Summa nettoomsättning	**864 667**	644 706
Vidarefakturerade kostnader	154 168	-
Summa övriga rörelseintäkter	**154 168**	**-**
Summa	**1 018 835**	**644 706**

Not 3 Driftkostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Fastighetsskötsel och förvaltning	31 939	26 569
Snöröjning	17 625	5 896
Städning	21 322	15 588
Besiktning och tillsyn av hiss	6 288	-
Larm- och bevakning	7 790	4 760
Reparationer	10 712	8 441
Fastighetsel	146 879	148 484
Vatten och avlopp	43 488	34 695
Sopor och avfall	39 319	31 113
Fastighetsförsäkring	26 898	25 917
Fastighetsskatt	74 650	117 820
Bredband/TV/Digitala tjänster	4 500	4 706
Kostnader som vidarefaktureras	127 170	-
Summa driftkostnader föreningen *	**558 580**	**423 989**

* driftkostnaderna för 2024 innehåller även projektkostnader.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Bankkostnader	1 372	708
Ekonomisk förvaltning	44 799	30 129
Revision	31 250	40 000
Överlåtelse- och pantsättningskostnad	2 525	3 939
Övriga externa kostnader	800	28 188
Summa *	**80 746**	**102 964**

* övriga kostnader för 2024 innehåller även projektkostnader.

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal.
Till styrelsen har inget arvode utbetalts under året.

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/dc2d0b0b-1e4d-4bad-a32b-c2380f52d2e9
visma sign
www.vismasign.com

ank=20260622:20260623318904

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Byggnader och mark	2 314 863	1 736 146
Summa	**2 314 863**	**1 736 146**

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-	20 000
Summa	**-**	**20 000**

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Ränteintäkter, bank- och skattekonto	1 161	1 821
Summa	**1 161**	**1 821**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01-2025-12-31	*2024-01-01-2024-12-31*
Räntekostnader, övriga	-	142
Räntekostnader, fastighetslån	250 663	185 611
Räntekompensation, fastighetslån	-19 725	-10 585
Summa	**230 938**	**175 168**

Not 10 Byggnader och mark

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	200 056 079	90 925 921
-Nyanskaffningar	-	24 581 784
-Omklassificeringar	-	84 548 374
Vid årets slut	200 056 079	200 056 079
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-1 736 146	-
-Årets avskrivning	-2 314 863	-1 736 146
Vid årets slut	-4 051 009	-1 736 146
Redovisat värde vid årets slut	**196 005 070**	**198 319 933**
Fördelat enligt		
Bokfört värde byggnader	80 497 365	82 812 228
Bokfört värde mark	115 507 705	115 507 705
Redovisat värde vid årets slut	**196 005 070**	**198 319 933**
Taxeringsvärden byggnader	51 819 000	8 200 000
Taxeringsvärden mark	17 246 000	21 255 000
Totalt *	**69 065 000**	**29 455 000**

* avser Danderyd Skeppet 12

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/dc2d0b0b-1e4d-4bad-a32b-c2380f52d2e9
visma sign
www.vismasign.com

ank=20260622:20260623318905

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	*2024-12-31*
Vid årets början	-	75 758 538
Inköp	-	8 789 837
Omklassificeringar	-	-84 548 375
Redovisat värde vid årets slut	**-**	**-**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Förutbetalda kostnader	4 585	5 225
	4 585	**5 225**

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	*2024-12-31*
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga långfristiga skulder kredtiinstitut	7 680 000	7 680 000
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen:		
Övriga kortfristiga skulder kredtiinstitut	-	-
	7 680 000	**7 680 000**

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t o m	2025-12-31	2024-12-31
SoliFast Finansiering KB	Stibor 3M+0,95%	Rörlig ränta*	7 680 000	7 680 000
			7 680 000	**7 680 000**
inom 1-5 år			7 680 000	7 680 000
Uppskattad långfristig skuld efter 5 år			-	-

Lånet skrivs om 2027-10-30 (villkorsperiod 36 månader)
Föreningen har en räntegaranti från Äppelhöjden Holding AB, org.nr 559033-0471, som innebär att bolaget garanterar mellanskillnaden mellan räntekostnad om 3% och föreningens verkliga räntekostnad. Garantitid är 3 år från 2024.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Uppl kostnadsräntor	-	134 453
Förutbetalda årsavgifter och andra avgifter	67 373	69 718
Upplupna driftkostnader	9 000	8 500
Övriga interimsskulder	40 000	170 034
	116 373	**382 705**

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/dc2d0b0b-1e4d-4bad-a32b-c2380f52d2e9
visma sign
www.vismasign.com

ank=20260622:20260623318906

Not 15 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	*2024-12-31*
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar *1	17 500 000	17 500 000
Summa ställda säkerheter	**17 500 000**	**17 500 000**

*1 Inteckningarna avser fastigheten Danderyd Skeppet 12

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Inga övriga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har identifierats vid underskriften av denna årsredovisning.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-04-17
Den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Peter Carrick	Håkan Birke	Andreas Rahlén	Ann Durlow
Styrelseordförande	Styrelseledamot	Styrelseledamot	Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Ernst & Young AB

Ida Brandt
Auktoriserad revisor

Electronically signed / Sähköisesti allekirjoitettu / Elektroniskt signerats / Elektronisk signert / Elektronisk underskrevet
https://sign.visma.net/sv/document-check/dc2d0b0b-1e4d-4bad-a32b-c2380f52d2e9
visma sign
www.vismasign.com

ank=20260622:20260623189O7

IAN FRANK PETER CARRICK 195205177974
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf skeppsviken
c8be1d3e-1e84-494b-857a-f1fb78105592 - 2026-04-20 16:50:12 UTC +03:00
BankID / Freja eID - a3877d81-1d21-48fb-97e1-82bfda4aabab - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Lena Ann Lidvall Durlow 195305225509
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Ann
32ad8b8d-78ca-4840-ae69-b083d2704ef8 - 2026-04-20 17:24:59 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 73526acc-d3e2-48c9-82b2-23d46ffa79a6 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Lars Håkan Birke 194806241016
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Skeppsviken
a5818850-132d-43a5-a193-3caffcd7f136 - 2026-04-20 18:38:46 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 1daa7fcb-e620-4f5d-9291-e09a998d31ab - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Andreas Rahlén 197104250050
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Skeppsviken
c41ddbc4-33b7-4378-a579-0454559cca29 - 2026-04-20 19:17:59 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 36c69cbe-61ab-4d9f-b182-677d6b50bccd - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Ida Brandt 198311010261
Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Ernst & Young AB
915d0af4-5dde-4f59-b0eb-a73b13219a62 - 2026-04-20 20:28:10 UTC +03:00
BankID / Freja eID - cbd397ce-f11a-4080-860e-ecff4ce23b93 - SE
Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

ank=20260622-20260623 18908

Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skeppsviken, org.nr 769631-9404

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skeppsviken för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 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.

Penneo dokumentnyckel: NLV1M-6FKWX-QGOAY-7R3DE-6HNY4-P7769

ank=20260622:20260623118909

Shape the future
with confidence

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Skeppsviken för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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 uttalanden

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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 vi 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 vår professionella 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.

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Ida Brandt
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: NLV1N-6FKWX-QGOAY-7R3DE-6HNY4-P7769

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

IDA BRANDT (SSN-validerad)
Auktoriserad revisor
På uppdrag av: Ernst & Young AB
Serienummer: 800192e87e12fc[...]4eed631295bab
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-04-20 17:23:28 UTC

BankID

ank=20260622:20260623189 10

Penneo dokumentnyckel: NLV1M-6FKWX-QGOAY-7R3DE-6HNY4-P7769

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.