

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Skepparen

Org.nr. 769616-2937

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	10



Bostadsrättsföreningen Skepparen

Org.nr. 769616-2937

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definitionen i inkomstskattelagen. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Styrelsen har en underhållsplan vilken man följer för att säkerställa föreningens fastigheters livslängd.

Föreningens säte är Alingsås

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har staket bytts ut samt underhåll av taket har utförts.

Medlemsinformation

Byggnaderna, som uppfördes under tidigt 1900-tal och åren 2007-2008, ligger i Alingsås kommun och har beteckningen Skepparen 20 och Skepparen 36. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Föreningen har även en Bostadsrättsförsäkring. Fastigheterna genomgick den senaste OVK-besiktningen 2024, med godkänt resultat.

Föreningens byggnader utgörs av två tvåvåningshus med 10 lägenheter. Till byggnaderna hör också 10 st parkeringsplatser för boende.

Lägenhetsfördelning:

2 st 2 rum och kök

8 st 3-4 rum och kök.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	926 042	861 630	757 901	718 596
Resultat efter finansiella poster	-522 804	-334 796	-232 084	-77 871
Soliditet (%)	52,06	53,87	54,41	54,60
Balansomslutning	20 070 511	20 366 550	20 778 681	21 133 633
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	993	924	813	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,7	99,7	99,5	
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 050	9 804	9 906	
Sparande (kr/kvm)	115	-21	71	
Räntekänslighet (%)	10,11	10,60	12,2	
Energikostnad (kr/kvm)	250	243	202	

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta och källarplan uppgår till 932 kvadratmeter. Finns ingen hyresrättsyta.

Upplysning vid förlust

Styrelsen fastställer årligen en treårig resultat- och likviditetsbudget. Årets förlust var förväntad och förlust beräknas även för kommande år. Det planerades ett större reparations- eller underhållsarbete 2025. På grund av ökade räntekostnader och för att säkerställa föreningens likviditetsbehov har styrelsen höjt årsavgifterna med 10 % under 2023 och 2024 och ytterligare 10% under 2025.

SE

Bostadsrättsföreningen Skepparen

Org.nr. 769616-2937

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	13 690 000	494 249	-3 211 765
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Reservering till fond för yttre underhåll		56 187	-56 187
Årets resultat			-522 804
Belopp vid årets utgång	13 690 000	550 436	-3 790 756

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 267 952
Årets resultat	-522 804
	-3 790 756

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	59 775
Balanseras i ny räkning	-3 850 531
	-3 790 756

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Skepparen

Org.nr. 769616-2937

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	926 042	861 630
Övriga rörelseintäkter		2 509	2 413
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		928 551	864 043
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-816 737	-456 349
Personalkostnader	3	-39 951	-26 810
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-298 350	-298 350
Summa rörelsekostnader		-1 155 038	-781 509
Rörelseresultat		-226 487	82 534
Finansiella poster			
Ränteintäkter		29	0
Räntekostnader		-296 346	-417 330
Summa finansiella poster		-296 317	-417 330
Resultat efter finansiella poster		-522 804	-334 796
Resultat före skatt		-522 804	-334 796
Årets resultat		-522 804	-334 796

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	19 528 835	19 827 185
Summa materiella anläggningstillgångar		19 528 835	19 827 185
Summa anläggningstillgångar		19 528 835	19 827 185
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		6 438	335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 557	25 900
Summa kortfristiga fordringar		34 995	26 235
Kassa och bank			
Kassa och bank		506 681	513 130
Summa kassa och bank		506 681	513 130
Summa omsättningstillgångar		541 676	539 365
SUMMA TILLGÅNGAR		20 070 511	20 366 550

Bostadsrättsföreningen Skepparen

Org.nr. 769616-2937

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser	13 690 000	13 690 000
Fond för yttre underhåll	550 436	494 249
Summa bundet eget kapital	14 240 436	14 184 249

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-3 267 952	-2 876 969
Årets resultat	-522 804	-334 796
Summa fritt eget kapital	-3 790 756	-3 211 765

Summa eget kapital

10 449 680	10 972 484
------------	------------

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9 366 708	9 137 508
Skatteskulder	33 540	32 190
Övriga skulder	0	8 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	220 583	215 394
Summa kortfristiga skulder	9 620 831	9 394 066

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

20 070 511	20 366 550
------------	------------

Bostadsrättsföreningen Skepparen

Org.nr. 769616-2937

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-226 487	82 534
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		298 350	298 350
Erhållen ränta mm		29	0
Erlagd ränta		-312 629	-406 106
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-240 737	-25 222
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-8 760	11 258
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		13 848	6 389
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-235 649	-7 575
Finansieringsverksamheten			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		300 000	0
Amortering av lån		-70 800	-94 948
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		229 200	-94 948
Förändring av likvida medel		-6 449	-102 523
Likvida medel vid årets början		513 130	615 653
Likvida medel vid årets slut		506 681	513 130

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd
BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2)

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:Antal år

Byggnader

80

Maskiner och andra tekniska anläggningar

20

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2025	2024
	Årsavgifter	926 043	861 630
		926 043	861 630

Not 3	Personal	2025	2024
-------	----------	------	------

Föreningen har inte haft några anställda.

Dock har styrelsearvoden utbetalats med
följande belopp:

Arvoden	30 400	20 400
	30 400	20 400
Sociala kostnader	9 551	6 410
Summa:	39 951	26 810

Not 4	Övriga externa kostnader	2025	2024
	El och värme	175 118	173 692
	Vatten och avlopp	57 716	53 598
	Fastighetsskatt	17 240	16 300
	Reparation och underhåll	331 652	16 774
	Försäkring	28 192	26 991
	Övriga driftkostnader	206 818	168 994
		816 736	456 349

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 5	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	23 432 397	23 432 397
	Utgående anskaffningsvärden	23 432 397	23 432 397
	Ingående avskrivningar	-3 605 212	-3 306 862
	Årets avskrivningar	-298 350	-298 350
	Utgående avskrivningar	-3 903 562	-3 605 212
	Redovisat värde	19 528 835	19 827 185

Not 6	Skulder som avser flera poster	2025-12-31	2024-12-31
--------------	---------------------------------------	-------------------	-------------------

Företagets banklån/skuld om 9 366 708 kronor (9 137 508 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

*Långfristiga skulder**Kortfristiga skulder*

Övriga skulder till kreditinstitut	9 366 708	9 137 508
------------------------------------	-----------	-----------

Kreditgivare	Ränta*	Villkorsändringsdag	Kapitalskuld
Handelsbanken	2,85%	Rörligt (3 månader)	4 375 100
Handelsbanken	2,85%	Rörligt (3 månader)	4 691 608
Handelsbanken	3,00%	Rörligt (3 månader)	300 000
			9 366 708

*Ränta per 2025-12-31

I enlighet med tillämplade redovisningsprinciper redovisas lån med villkorsförändringsdag 2026 som kortfristig skuld. Föreningen har dock inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år, då fastighetens lånefinansiering är långsiktigt. Föreningen har för avsikt att omförhandla och förlänga lånen under kommande år.

Not 7	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 580 000	9 580 000

5

Bostadsrättsföreningen Skepparen

Org.nr. 769616-2937

NOTER

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-17



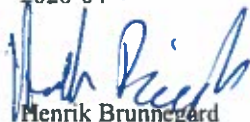
Larry Johansson

2026-04-17



Marcus Heed

2026-04-17



Henrik Brunnegård

2026-04-17

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 april 2026.



Tobias Moberg

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skepparen
Org.nr. 769616-2937

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skepparen för år 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 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 Standard 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 upphöra med 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 och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Alingsås den 20 april 2026



Tobias Moberg
Auktoriserad revisor