







Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Skäppan 34

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skäppan 34 med säte i Umeå org.nr. 716415-2907 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skäppan 34	1985-01-01	1985
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 703
12	Garageplatser	192
Totalt 48 objekt		**2 895**

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 8 st 2.5 rok, 2 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Gunnar Bålfors	Ordförande	2022-12-20
Ulf Säfsten	Ledamot	2025-07-09
Anna Bålfors	Ledamot	2022-12-20
Daniel Andersson	Ledamot	2025-07-09
Erik Thorsten	Ledamot	2022-12-20
Leif Johansson	Suppleant	2022-12-20
Ulf Nygren	Suppleant	2022-12-20
Håkan Eriksson	Suppleant	2022-12-20

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av samtliga ledamöter.

Revisorer har varit: Helén Harnesk Nygren med Rebecca Eriksson som suppleant samt en revisor hos Azets Revision & Rådgivning AB, valda av föreningen.

Valberedning har varit: Ulf Nygren, Rebecca Eriksson och Marie Fackel, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-24.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen uppdateras årligen och bedöms därför av styrelsen vara aktuell.
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.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året i enlighet med föreningens underhållsplan.

Utförda underhållsåtgärder under året
Föreningen har under året genomfört två större underhållsprojekt. Det första avsåg ett vattenläckage från ett element i en lägenhet vilket även medförde skada i underliggande lägenhet. Skadan anmäldes till vårt försäkringsbolag Folksam vilka också övertog kostnadsansvar i enlighet med försäkringsvillkoren.

Det andra större genomförda projektet var ett planerat byte av tak på fastigheten. För att genomföra detta på ett ekonomiskt och praktiskt effektivt sätt deltog föreningen i en gemensam upphandling av takbyten organiserad och projektledd av HSB Norr. Takbytet inleddes i månadsskiftet augusti-september och avslutades under november månad.

Föreningen har också genomfört mindre underhållsarbeten tex klippning av häck och buskar, byte av staket mot granne samt genomfört två städdagar med översyn av såväl fastighet som gårdsytor.

Dokument-ID 09222115557575537758 Signerat GB, ET, DA, AB, US, HHN, EB

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Takbyte
2024	Rengöring/ spolning av stammar inkl filmbesiktning i fastigheten. Byte av en äldre tvättmaskin i tvättstugan till en ny maskin av märket Electrolux.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Hissrenovering

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	287	344	326	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 952	2 352	2 544	2 862	3 034
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 161	2 519	2 691	0	0
Räntekänslighet, %	4	3	4	0	0
Energikostnad, kr/kvm	183	185	160	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	832	832	795	733	733
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	95	96	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	845	816	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 397	2 363	2 250	2 132	2 170
Resultat efter finansiella poster, tkr	652	450	417	398	419
Soliditet, %	44	52	49	47	43

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	1 348 994	0	0	1 348 994
Underhållsfond, kr	5 617 300	0	0	5 617 300
S:a bundet eget kapital, kr	**6 966 294**	**0**	**0**	**6 966 294**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	360 196	450 365	0	810 561
Årets resultat, kr	450 365	-450 365	652 357	652 357
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**810 561**	**0**	**652 357**	**1 462 918**
S:a eget kapital, kr	**7 776 855**	**0**	**652 357**	**8 429 212**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	810 561
Årets resultat, kr	652 357
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**1 462 918**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**1 462 918**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 397 055	2 362 721
Övriga rörelseintäkter		49 979	0
Summa Rörelseintäkter		**2 447 034**	**2 362 721**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 338 056	-1 292 552
Övriga externa kostnader	Not 4	-79 801	-59 447
Personalkostnader	Not 5	-65 549	-62 124
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-177 266	-391 980
Summa Rörelsekostnader		**-1 660 671**	**-1 806 103**
Rörelseresultat		**786 363**	**556 618**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	65 293	105 296
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-199 299	-211 549
Summa Finansiella poster		**-134 006**	**-106 253**
Resultat efter finansiella poster		**652 357**	**450 365**
Resultat före skatt		**652 357**	**450 365**
Årets resultat		**652 357**	**450 365**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	10 334 681	10 511 947
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	3 788 890	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**14 123 571**	**10 511 947**
Summa Anläggningstillgångar		**14 123 571**	**10 511 947**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 470	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 125 176	448 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	103 163	36 122
Summa Kortfristiga fordringar		**1 229 809**	**484 241**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	3 994 474	3 988 864
Summa Kassa och bank		**3 994 474**	**3 988 864**
Summa Omsättningstillgångar		**5 224 283**	**4 473 104**
Summa Tillgångar		**19 347 854**	**14 985 051**

Dokument-ID 092221155575755375758 Signerat GB, ET, DA, AB, US, HHN, EB

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 348 994	1 348 994
Fond för yttre underhåll		5 617 300	5 617 300
Summa Bundet eget kapital		**6 966 294**	**6 966 294**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		810 561	360 196
Årets resultat		652 357	450 365
Summa Fritt eget kapital		**1 462 918**	**810 561**
Summa Eget kapital		**8 429 212**	**7 776 855**
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	8 544 627	6 808 627
Leverantörsskulder		2 044 889	52 283
Skatteskulder		11 134	5 541
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	22 025	18 699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	295 966	323 046
Summa Kortfristiga skulder		**10 918 642**	**7 208 196**
Summa Skulder		**10 918 642**	**7 208 196**
Summa Eget kapital och skulder		**19 347 854**	**14 985 051**

Dokument-ID 092221155575755375758 Signerat GB, ET, DA, AB, US, HHN, EB

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	786 363	556 618
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	177 266	391 980
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**177 266**	**391 980**
Erhållen ränta	428	105 296
Erlagd ränta	-193 286	-213 532
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**770 770**	**840 362**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-3 949	-2 993
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 968 432	26 747
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**1 964 483**	**23 755**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 735 254**	**864 116**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 788 890	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-3 788 890**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 200 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-464 000	-464 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**1 736 000**	**-464 000**
Årets kassaflöde	**682 364**	**400 116**
Likvida medel vid årets början	**4 411 549**	**4 011 433**
Likvida medel vid årets slut	**5 093 913**	**4 411 549**

Dokument-ID 092221155575755375758 Signerat GB, ET, DA, AB, US, HHN, EB

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Bostadsrättsföreningen Skäppan 34 är en mindre förening och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2024 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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

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

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte

inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

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

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

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2 Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder*	2 183 364	2 183 364
Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	66 544	66 464
Hyror garage och parkeringsplatser	99 936	99 936
Hyror förbrukningsbaserad	4 307	6 023
Övriga primära intäkter	42 904	6 934
Summa Bruttoomsättning	**2 397 055**	**2 362 721**
Summa Nettoomsättning	**2 397 055**	**2 362 721**

* I årsavgifter bostäder ingår årsavgifter bostad, grundutbud tv, bredband, vatten, värme och avfallshantering

Not 3 Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och förvaltning	-250 983	-220 791
Snö och halk-bekämpning	-52 891	-52 934
Reparationer	-61 067	-65 727
Planerat underhåll	0	-154 763
Försäkringsskador	-167 578	0
El	-129 920	-151 710
Uppvärmning	-247 216	-230 120
Vatten	-152 652	-153 778
Sophämtning	-81 778	-77 632
Fastighetsförsäkring	-48 985	-47 095
Kabel-TV och bredband	-76 052	-76 043
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-68 934	-61 960
Summa Driftskostnader	**-1 338 056**	**-1 292 552**

Not 4 Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga externa kostnader		
Hyror, arrenden och leasing	-11 982	-12 467
Administrationskostnader	-13 186	-4 653
Extern revision	-46 875	-29 375
Föreningsverksamhet	-5 070	-3 998
Övriga förvaltningskostnader	-2 688	-8 955
Summa Övriga externa kostnader	**-79 801**	**-59 447**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-42 473	-39 776
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Vicevärsarvode	-12 000	-12 000
	Sociala avgifter	-8 576	-7 848
	Summa Personalkostnader	**-65 549**	**-62 124**

Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränta sparkonto SBAB	64 865	104 514
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	428	782
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**65 293**	**105 296**

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-199 299	-211 506
	Övriga räntekostnader	0	-43
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-199 299**	**-211 549**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 740 993	17 740 993
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 649 018	1 649 018
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	94 633	94 633
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**19 484 644**	**19 484 644**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-8 972 698	-8 580 718
	Årets avskrivningar	-177 266	-391 980
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-9 149 963**	**-8 972 698**
	Utgående redovisat värde	**10 334 681**	**10 511 947**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	38 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	273 000	235 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	17 400 000	14 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	414 000	93 000
Summa	**56 087 000**	**45 328 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	18 056 000	18 056 000
Varav i eget förvar	-279 000	-279 000
Ställda säkerheter	**17 777 000**	**17 777 000**

Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Årets investering: takbyte	3 788 890	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**3 788 890**	**0**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 099 439	422 685
	Skattekonto	25 737	25 433
	Summa Övriga fordringar	**1 125 176**	**448 118**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	64 865	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 298	36 122
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**103 163**	**36 122**

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Swischkonto	5 610	0
	Sparkonto SBAB	3 988 864	3 988 864
	Summa Kassa och bank	**3 994 474**	**3 988 864**

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek 759-8980	2,35%	2026-11-18	579 268	0
Stadshypotek 759-8980	2,43%	2026-11-18	1 620 732	0
Stadshypotek 759-8980	2,35%	2026-06-30	3 160 250	0
Stadshypotek 759-8980	3,04%	2026-03-30	2 044 048	464 000
Stadshypotek 759-8980	2,40%	2026-12-30	1 140 329	0
			8 544 627	**464 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	8 544 627
Kortfristig del	8 544 627

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Källskatt	21 425	18 699
	Övriga kortfristiga skulder	600	0
	Summa Övriga skulder	**22 025**	**18 699**

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	182 336	196 029
	Upplupna räntekostnader	6 602	589
	Övriga upplupna kostnader	107 028	126 428
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**295 966**	**323 046**

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-15.

Umeå den dag som framgår av elektronisk signatur

Gunnar Bålfors

Ulf Säfsten

Styrelseordförande

Anna Bålfors

Daniel Andersson

Erik Thorsten

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Emilie Båvner
Auktoriserad revisor
Azets Revision & Rådgivning AB

Helen Harnesk Nygren
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skäppan 34, org.nr 716415-2907.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skäppan 34 för ÅR 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 3 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Dokument-ID 092221155575575632822 Signerat HHN, EB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skäppan 34 för ÅR 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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, eller
- 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.

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Emilie Båvner
Auktoriserad revisor

Helen Harnesk Nygren
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 092221155575575632822 Signerat HHN, EB

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Skäppan 34 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Gunnar Bålfors
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 09:58:58

Erik Thorsten
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 10:03:42

Daniel Andersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 19:14:11

Anna Bålfors
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 11:34:24

Ulf Säfsten
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 13:16:41

Helén Harnesk Nygren
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 19:24:23

Emilie Båvner
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 22:41:51

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Skäppan 34 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Helén Harnesk Nygren
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 19:21:59

Emilie Båvner
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 22:39:43

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.