



**BOSTADSRÄTTSKOLLEN**  
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 <b>Sparande</b> 179 kr/kvm	 <b>Investeringsbehov</b> 193 kr/kvm	 <b>Skuldsättning</b> 2 799 kr/kvm
 <b>Räntekänslighet</b> 5 %	 <b>Energikostnad</b> 244 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.  ↓  Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: <a href="https://hsb.se/bostadsrattskollen">hsb.se/bostadsrattskollen</a>
 <b>Tomträtt</b> Nej	 <b>Årsavgift</b> 738 kr/kvm	

# ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Skepparegården i Norrk.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# BOSTADSRÄTTSKOLLEN

## NYCKELTAL



Sparande  
179 kr/kvm

## DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt = > 301  
Måttligt till hög = 201 – 300  
Lågt till måttligt = 121 – 200  
Mycket lågt = < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Investeringsbehov  
193 kr/kvm

## DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Skuldsättning  
2 799 kr/kvm

## DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 3 000  
Normal = 3 001 – 8 000  
Hög = 8 001 – 15 000  
Mycket hög = > 15 001

Riktvärdet anges i kr/kvm.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Räntekänslighet  
5 %

## DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

## VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg = < 5  
Normal = 5 – 9  
Hög = 9 – 15  
Väldigt hög = > 15

Riktvärdet anges i %.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Energikostnad  
244 kr/kvm

## DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

## VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Tomträtt  
Nej

## DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

## VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

### Styrelsens kommentar

---

## NYCKELTAL



Årsavgift  
738 kr/kvm

## DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

## VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

## RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

## Styrelsens kommentar

---

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Skepparegården i Norrk. med säte i NORRKÖPING org.nr. 725000-0762 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-19.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Danzig 22	1957-01-01	1957

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
13	lokaler (hyresrätt)	1185
64	garageplatser	0
79	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5041
<b>Totalt 156 objekt</b>		<b>6226</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 1 rok, 36 st 2 rok, 16 st 3 rok, 4 st 4 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Maud Ohlén	Ordförande	2021-02-03	2023-01-27
Anna Salinder	Ordförande	2023-01-27	
Kristina Malmberg	Ledamot	2023-01-26	
Göran Vallin	Ledamot	2022-02-18	
Roland Gustavsson	HSB Ledamot	2018-02-21	
Bo Jung	Ledamot	2023-01-26	
Mikael Sandell	Ledamot	2023-01-27	
Mikael Sandell	Suppleant	2022-02-18	2023-01-27
Leif Tyren	Suppleant	2023-01-26	
Daniel Andersson	Suppleant	2023-01-26	
Wille Williams	Suppleant	2021-02-03	2023-01-27
Carl Netz	Suppleant	2023-01-27	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Salinder, Göran Vallin, Mikael Sandell, Carl Netz.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Göran Vallin, Roland Gustavsson, Bo Jung, Anna Salinder.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Ulla Winge med Pär Hollertz som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Torbjörn Skog (sammankallande), Maud Ohlén samt Niki Matinrad, valda vid föreningsstämman.

Som vicevärd har Göran Vallin fungerat.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-01-26.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-16.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
2023	Renovering av lokal Trädgårdsgatan 42 (Wallinrederierna)
2021	Radiatorer i trapphus är monterade. Frånluftsfläkt och styrutrustning är utbytta.
2020	Slutfört byte av hissar
2019	Påbörjat byte av hissar, renovering av en lokal på Trädgårdsgatan 42.
2018	Solcellsanläggning, renovering av pumpgrop.
2017	Ommålning av tak inklusive installation av obligatoriska fallskydd.
2011	Gjordes en upprustning av den yttre miljön
2010	Renovering - modernisering av hissar
2008	Stamrenovering och uppförande av ett miljöhus
2006	Elarbeten för övergång till kollektiv elmätning.
1989	Fasadrenovering, nybyggnation av balkonger och burspråk samt ombyggnad av lokaler till 3 bostadsrättslägenheter.

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

El: Ledningssystem, byte stigarledningar 79 lgh

Mark: Betongplattor, byte hela ytan

Balkonger: Skärmtak, plåt byte

Fasad: Stuprör, byte galv/lack

Invändigt: Trapphus målning

Utrustning: Byte av tvättmaskiner och tumlare

Detta kan dock komma att ändras varje år under den stadgeenliga fastighetsbesiktningen som vi genomför i maj varje år.

Det kan t.ex vara så att det i underhållsplanen finns saker som styrelsen inte anser behöver göras under innevarande år utan att det skjuts på framtiden.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 115 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 115.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	179	223	277	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 799	3 397	3 456	2 946	2 991
Räntekänslighet, %	5	6	6	0	0
Energikostnad, kr/kvm	244	201	171	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	433	444	393	398	423
Årsavgifter, kr/kvm	738	738	738	738	738
Totala intäkter, kr/kvm	750	699	703	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 373	4 335	4 370	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	262	670	642	1 179	645
Soliditet, %	41	36	34	35	34

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

*De nyckeltal som har tillkommit i årets flerårsöversikt (sparande, räntekänslighet, totala intäkter, nettoomsättning och energikostnad) har inte räknats ut för åren 2018/2019 och 2019/2020*

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

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

**Driftskostnad:** Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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



## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	470 288	0	0	470 288
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	984 320	0	0	984 320
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 229 636	0	-161 672	4 067 964
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>5 684 244</b>	<b>0</b>	<b>-161 672</b>	<b>5 522 572</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	6 106 502	670 012	161 672	6 938 186
Årets resultat, kr	670 012	-670 012	262 002	262 002
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>6 776 514</b>	<b>0</b>	<b>423 674</b>	<b>7 200 188</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>12 460 758</b>	<b>0</b>	<b>262 002</b>	<b>12 722 760</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 39 000 kr samt ianspråktagande skett med 200 672 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	6 776 514
Årets resultat, kr	262 002
Reservation till underhållsfond, kr	-39 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	200 672
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>7 200 188</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>7 200 188</b>

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

## RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 365 056	4 323 590
Övriga rörelseintäkter	3	113 355	26 503
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 478 411</b>	<b>4 350 093</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 698 555	-2 339 752
Övriga externa kostnader	5	-333 120	-290 285
Underhåll enligt plan	6	-200 672	-67 634
Personalkostnader och arvoden	7	-145 265	-135 989
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-649 956	-649 725
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 027 568</b>	<b>-3 483 385</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>450 844</b>	<b>866 708</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		126 255	26 636
Räntekostnader och liknande resultatposter		-315 097	-223 332
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-188 842</b>	<b>-196 696</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>262 002</b>	<b>670 012</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>262 002</b>	<b>670 012</b>

## Tilläggsupplysning

Årets resultat	262 002	670 012
Reservering till fond yttre underhåll	-39 000	-48 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	200 672	67 634
<b>Överskott</b>	<b>423 673</b>	<b>689 646</b>

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.  
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2023-08-31	2022-08-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	22 427 496	23 077 452
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 427 496</b>	<b>23 077 452</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 427 996</b>	<b>23 077 952</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-324	2 095
Övriga fordringar		154 725	76 727
Avräkningskonto HSB Östra		995 318	3 893 011
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	162 957	126 420
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 312 676</b>	<b>4 098 254</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	7 600 000	7 600 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>7 600 000</b>	<b>7 600 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 912 676</b>	<b>11 698 254</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 340 672</b>	<b>34 776 206</b>

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2023-08-31	2022-08-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		470 288	470 288
Upplåtelseavgifter		984 320	984 320
Fond för yttre underhåll		4 067 965	4 229 636
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 522 573</b>	<b>5 684 244</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 938 186	6 106 502
Årets resultat		262 002	670 012
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>7 200 188</b>	<b>6 776 514</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 722 760</b>	<b>12 460 759</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	5 509 942	12 753 961
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 509 942</b>	<b>12 753 961</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	11 919 606	8 397 192
Leverantörsskulder		65 072	122 197
Aktuella skatteskulder		9 873	6 620
Övriga skulder	14	588 533	590 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	524 886	444 641
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 107 970</b>	<b>9 561 486</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 340 672</b>	<b>34 776 206</b>

## Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	262 002	670 012
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	649 956	649 725
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>911 957</b>	<b>1 319 737</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	-112 115	963 154
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	24 070	161 058
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>823 912</b>	<b>2 443 949</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 721 605	-363 764
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 897 693</b>	<b>2 080 185</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>11 493 011</b>	<b>9 412 826</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>8 595 318</b>	<b>11 493 011</b>

## NOTER

## 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,54 %

Hissar 3,3 %

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärde.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 2 053 451 kr.

2 Nettoomsättning	2022/2023	2021/2022
Årsavgifter	3 721 560	3 721 560
Hyror	712 958	667 256
Hysesbortfall	-27 885	-25 080
Intäkter konsumtionsavgift	9 300	10 800
El moms	8 906	8 837
Avsättning till inre fond	-59 783	-59 783
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 365 056</b>	<b>4 323 590</b>
3 Övriga rörelseintäkter	2022/2023	2021/2022
Överlåtelseavgift	8 188	11 306
Bonus	1 958	8 188
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	103 209	7 009
<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>113 355</b>	<b>26 503</b>

4 Driftskostnader	2022/2023	2021/2022
Löpande underhåll	246 193	191 333
Elavgifter	497 731	300 799
Uppvärmningsavgifter	795 423	759 591
Vatten och avlopp	225 433	191 197
Sophämtning	91 660	89 050
Övrig renhållning	0	2 035
Försäkringar	96 282	88 404
Kabel-tv	168 301	159 074
Fastighetsskötsel	387 534	354 916
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	188 161	182 631
Övriga kostnader	1 836	20 721
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>2 698 555</b>	<b>2 339 752</b>
5 Övriga externa kostnader	2022/2023	2021/2022
Revisionsarvoden	12 375	15 000
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	214 373	203 827
Övriga förvaltningskostnader	42 246	26 612
Konsultarvoden	5 241	0
Medlemsavgift HSB	41 106	30 831
Möteskostnader	6 768	1 969
Medlemsaktiviteter	0	741
Överlåtelseavgift	11 011	11 306
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>333 120</b>	<b>290 285</b>
6 Underhåll enligt plan	2022/2023	2021/2022
Underhåll enligt plan	200 672	67 634
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>200 672</b>	<b>67 634</b>
7 Personalkostnader och arvoden	2022/2023	2021/2022
Arvode styrelse	46 215	42 176
Arvode vicevärd	73 201	70 065
Arvode föreningsvald revisor	3 000	3 000
Kostnadsersättningar	3 510	3 510
Sociala avgifter	19 339	17 238
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>145 265</b>	<b>135 989</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2023-08-31	2022-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2088	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1968	
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 554 370	36 554 370
Ingående anskaffningsvärde mark	678 000	678 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>37 232 370</b>	<b>37 232 370</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-14 154 918	-13 505 193
Årets avskrivningar	-649 956	-649 725
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-14 804 874</b>	<b>-14 154 918</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 427 496</b>	<b>23 077 452</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 000 000	46 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 588 000	3 588 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 675 000	2 675 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>79 263 000</b>	<b>79 263 000</b>
Fastighetsbeteckning: Danzig 22		
9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-08-31	2022-08-31
Andel i HSB	500	500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	162 957	126 420
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>162 957</b>	<b>126 420</b>
11 Övriga kortfristiga placeringar	2023-08-31	2022-08-31
Räntebärande konto HSB	7 600 000	7 600 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>7 600 000</b>	<b>7 600 000</b>



12 Skulder till kreditinstitut		2023-08-31	2022-08-31
<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränta Konv datum</b>		
Stadshypotek AB	1,370 2024-03-01	2 250 745	2 275 545
Stadshypotek AB	1,090 2026-12-01	2 419 046	2 478 778
Stadshypotek AB	3,570 2027-06-30	2 353 470	2 379 334
Stadshypotek AB	0,760 2025-12-01	3 325 000	3 395 000
Stadshypotek AB	0,520 2023-12-30	2 405 700	2 465 100
Stadshypotek AB	1,440 2023-03-01	0	2 459 160
Stadshypotek AB	4,245 2024-03-01	2 413 620	0
Stadshypotek AB	0,810 2023-03-01	0	2 287 455
Stadshypotek AB	4,245 2024-03-01	2 261 967	0
Stadshypotek AB	1,33 2022-12-01	0	2 391 333
Stadshypotek AB	0,904 2022-12-05	0	1 019 448
		<b>17 429 548</b>	<b>21 151 153</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till		368 802	363 764
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		11 550 804	8 033 428
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>		<b>5 509 942</b>	<b>12 753 961</b>
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		1 304 016	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		13 707 799	
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		21 826 000	21 826 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>21 826 000</b>	<b>21 826 000</b>
13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2023-08-31	2022-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		368 802	363 764
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		11 550 804	8 033 428
<b>Summa kortfristig skulder till kreditinstitut</b>		<b>11 919 606</b>	<b>8 397 192</b>
14 Övriga skulder		2023-08-31	2022-08-31
Utgående moms 25%		0	2 217
Redovisningskonto för moms		1 449	0
Personalens källskatt		5 752	5 505
Lagstadgade sociala avgifter		1 958	1 874
Övriga kortfristiga skulder		27 090	57 858
Medlemmars reparationsfond/inre fond		552 284	523 382
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>		<b>588 533</b>	<b>590 836</b>
<b>Specifikation av förändring i fond för inre underhåll</b>			
Belopp vid årets ingång		523 382	508 993
Uttag under året		-30 881	-45 394
Avsättning		59 783	59 783
<b>Utgående värde</b>		<b>552 284</b>	<b>523 382</b>

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna räntekostnader	81 360	41 158
Förutbetalda hyror och avgifter	359 887	335 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	70 503	61 828
Avtalsplacerade betalningar	13 136	5 979
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>524 886</b>	<b>444 641</b>

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Anna Salinder

Mikael Sandell

Bo Jung

Kristina Malmberg

Göran Vallin

Roland Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats .....

Ulla Winge  
Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Skepparegården i Norrköping, org.nr. 725000-0762

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skepparegården i Norrköping för räkenskapsåret 20220901-20230831.

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 augusti 2023 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

### 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 revisionsssed 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Skepparegården i Norrköping för räkenskapsåret 20220901-20230831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulla Winge  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Skepparegården i Norrk. signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANNA SALINDER**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-11-03 kl. 10:48:52



**ROLAND GUSTAVSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-08 kl. 07:56:31



**KRISTINA MALMBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-08 kl. 10:09:39



**MIKAEL SANDELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-17 kl. 11:45:02



**GÖRAN VALLIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-10-24 kl. 10:34:27



**BO JUNG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-07 kl. 19:11:48



**ULLA WINGE**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-27 kl. 10:25:59



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-28 kl. 07:21:28



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Skepparegården i Norrk. signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ULLA WINGE**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-27 kl. 10:29:35



**MARIA SUKHOVA**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-28 kl. 07:21:15



# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.