

2023  
ÅRSREDOVISNING  
Bostadsrättsförening  
Regalskeppet





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Regalskeppet med säte i Enköping org.nr. 769626-9104 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-06-22.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Enköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bredsand 1:251	2015-01-01	2015

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i lf. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-10-21.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
31	p-platser	0
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1764
<b>Totalt 55 objekt</b>		<b>1764</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 3 rok, 12 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Enköping Bredsand GA:8	G:A		504 / 9192	Väg och gång- och cykelbana

#### Totalt 1 objekt



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Linn Lidback	Ledamot
Mikaela Pettersson	Ledamot
Kenneth Berntsson	Ledamot
Göran Thörn	Ordförande

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Niclas Wärenfeldt revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning: Styrelsen.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

HSB Boservice i Uppland AB - Ekonomisk förvaltning

HSB Boservice i Uppland AB - Teknisk förvaltare

Eon - Elavtal, el och nät

Ena Energi - Fjärrvärme

Telia - Bredband

If - Fastighetsförsäkringar

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

## Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 374 126 kr. Den ansamlad förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 4 273 421 kr. Planerat underhåll har genomförts för 19 350 kr under 2023. Underskottet beror på höga avskrivningar och höga drifts- och räntekostnader.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflösesanalys på sid 9.

Upplysning om förlust

Om verksamhetens resultat innebär en förlust, ska en bostadsförening lämna upplysning om vad förlusten innebär för föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden, allt enligt 6 kap. 3 a § andra stycket årsredovisningslagen (1995:1154).

För att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden så behöver föreningen höja årsavgifterna.

#### Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 575 641 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 399 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 19 350 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 34 och under året har det tillkommit 4 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	67	92	170	84	138
Skuldsättning, kr/kvm	11 158	11 159	11 190	11 219	11 250
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 158	11 159	11 190	11 219	11 250
Räntekänslighet, %	17	18	18	18	18
Energikostnad, kr/kvm	160	185	175	119	164
Årsavgifter, kr/kvm	643	622	622	622	622
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	86	86	86	86
Totala intäkter, kr/kvm	759	728	727	723	731
Nettoomsättning, tkr	1 348	1 288	1 287	1 279	1 294
Resultat efter finansiella poster, tkr	-374	-321	-194	-354	-231
Soliditet, %	59	60	60	60	60

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

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

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

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

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under

räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	31 500 000	0	0	31 500 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 188 641	0	387 000	1 575 641
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>32 688 641</b>	<b>0</b>	<b>387 000</b>	<b>33 075 641</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-3 190 974	-321 321	-387 000	-3 899 295
Årets resultat, kr	-321 321	321 321	-374 126	-374 126
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-3 512 295</b>	<b>0</b>	<b>-761 126</b>	<b>-4 273 421</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>29 176 346</b>	<b>0</b>	<b>-374 126</b>	<b>28 802 220</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 387 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 899 295
Årets resultat, kr	-374 126
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-4 273 421</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-399 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	19 350
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-4 653 071</b>

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 338 532	1 287 787
Övriga rörelseintäkter	3	9 637	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		1 348 169	1 287 787
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	4	-701 956	-815 925
Övriga externa kostnader	5	-14 209	-21 928
Personalkostnader och arvoden	6	-180 835	-91 460
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-473 547	-473 547
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-1 370 547	-1 402 860
<b>Rörelseresultat</b>		-22 378	-115 073
<b>Finansiella poster</b>	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 178	1 100
Räntekostnader och liknande resultatposter		-352 926	-207 348
<b>Summa finansiella poster</b>		-351 748	-206 248
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-374 126	-321 321
<b>Resultat före skatt</b>		-374 126	-321 321
<b>Årets resultat</b>		-374 126	-321 321

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	47 445 028	47 918 575
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		47 445 028	47 918 575
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		47 445 028	47 918 575
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		4 898	500
Övriga fordringar	9	1 241 860	1 250 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	30 370	31 568
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		1 277 128	1 282 807
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och Bank	11	521	511
<b>Summa kassa och bank</b>		521	511
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 277 649	1 283 318
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		48 722 677	49 201 893



Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		31 500 000	31 500 000
Fond för yttre underhåll		1 575 641	1 188 641
Summa bundet eget kapital		33 075 641	32 688 641
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 899 295	-3 190 974
Årets resultat		-374 126	-321 321
Summa ansamlad förlust		-4 273 421	-3 512 295
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 802 220</b>	<b>29 176 346</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	14 281 925	8 949 600
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 281 925</b>	<b>8 949 600</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	5 401 175	10 789 800
Leverantörsskulder		0	73 528
Övriga skulder	13	1 326	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	236 031	212 616
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 638 532</b>	<b>11 075 947</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>48 722 677</b>	<b>49 201 893</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	-374 126	-321 321
Elstöd	-9 637	0
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	473 547	473 547
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	89 784	152 226
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-3 274	40 924
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-48 790	46 772
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	37 720	239 922
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	0	0
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-56 300	-56 300
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-56 300	-56 300
<b>Årets kassaflöde</b>	-18 580	183 622
Likvida medel vid årets början	1 251 145	1 067 523
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>1 232 565</u>	<u>1 251 145</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Uppsala och bankkonto in i de likvida medlen.

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

#### **Fastigheter**

Avskrivning av byggnader sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 91 år. Inventarier skrivs av linjärt med 20 % per år.

#### **Inkomstskatt**

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 %.

#### **Skulder till kreditinstitut**

Av föreningens lån förfaller 5 345 Tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 134 000	1 101 168
Hysesintäkter lokaler	19 200	17 800
Hysesintäkter p-platser	93 000	78 637
Kabel-Tv och bredbandsavgifter	86 112	86 112
Överlåtelseavgift	2 626	1 208
Pantförskrivningsavgift	3 150	2 862
Avgift andrahandsuthyrning	438	0
Övriga intäkter	6	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 338 532</b>	<b>1 287 787</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag *	9 637	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>9 637</b>	<b>0</b>
* Elstöd		

**Not 4 Drift- och underhållskostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
<b>Driftkostnader</b>		
Fastighetsskötsel	99 016	122 826
Serviceavtal	42 725	79 200
Snörenhållning	25 163	22 606
Förbrukningsmaterial	180	718
Reparationer	11 205	40 019
Elavgifter	53 338	73 194
Uppvärmning	172 698	172 657
Vatten och avlopp	56 580	81 159
Sophämtning	47 062	48 962
Fastighetsförsäkringar	30 223	28 886
Kabel-TV, bredband m.m	89 894	88 611
Administrativ förvaltning enligt avtal	53 795	51 887
Övriga externa tjänster, drift	153	5 200
Studie- och fritidsverksamhet	574	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>682 606</b>	<b>815 925</b>
<b>Underhållskostnader</b>		
Planerat underhåll ventilation	19 350	0
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>19 350</b>	<b>0</b>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	<b>701 956</b>	<b>815 925</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	2 083
Konsultarvoden	209	6 966
Revisionsarvode extern revisor	14 000	12 879
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>14 209</b>	<b>21 928</b>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	77 901	57 880
Övriga arvoden	64 525	12 775
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	38 409	20 805
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>180 835</b>	<b>91 460</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 7 Finansiella poster**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 178	1 100
Räntekostnader	-352 926	-207 348
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-351 748</b>	<b>-206 248</b>

**Upplysningar till balansräkningen****Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	47 354 678	47 354 678
Ingående avskrivning på byggnader	-3 433 216	-2 959 669
Årets avskrivningar, byggnader	-473 547	-473 547
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>43 447 915</b>	<b>43 921 462</b>
Mark	3 997 113	3 997 113
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>47 445 028</b>	<b>47 918 575</b>
Taxeringsvärde byggnad	19 467 000	19 467 000
Taxeringsvärde mark	2 433 000	2 433 000

**Not 9 Övriga fordringar**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala Skattekonto	1 232 044 9 816	1 250 634 105
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 241 860</b>	<b>1 250 739</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Sophämningskostnader	0	1 892
Försäkringspremier	23 177	22 502
Kabel-TV avgifter m.m.	2 226	7 174
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	4 967	0
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>30 370</b>	<b>31 568</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Nordea	521	511
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>521</b>	<b>511</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	19 683 100	19 739 400
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>19 683 100</b>	<b>19 739 400</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>20 000 000</b>	<b>20 000 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp <u>2023-12-31</u>
Nordea	4,38	2025-11-19	5 363 625
Nordea	0,96	2025-11-19	8 949 600
Nordea	4,55	2024-11-21	5 369 875
Summa			19 683 100
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-56 300
Avgår lån för omförhandling 2024			-5 344 875
Totalt			14 281 925

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 19 401 600

**Not 13 Övriga skulder**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	1 020	0
Avräkning sociala avgifter	306	0
Övriga kortfristiga skulder	0	3
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>1 326</b>	<b>3</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Löner och arvoden	0	11 985
Arbetsgivaravgifter	0	3 766
Arvode revision	12 259	12 259
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	17 195	4 090
Elavgifter	5 859	13 001
Uppvärmningskostnader	26 471	23 515
Förutbetalda hyror och avgifter	106 141	107 451
Upplupna räntekostnader	68 106	36 549
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>236 031</b>	<b>212 616</b>



Enköping, den dag som framgår av vår elektroniska underskift

Göran Thörn

Kenneth Berntsson

Mikaela Pettersson

Linn Lidback

Min revisionsberättelse har lämnats

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB, vald av stämman

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Regalskeppet, org.nr. 769626-9104

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Regalskeppet för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Regalskeppet för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Regalskeppet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**GÖRAN THÖRN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 09:15:50



**MIKAELA ELISABE PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 10:11:12



**LINN LIDBACK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-14 kl. 20:53:12



**KENNETH BERTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 18:39:06



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 09:31:08



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Regalskeppet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 09:32:17

