



ÅRSREDOVISNING 2022-09-01 - 2023-08-31

Brf Skepparen Mjölkudden

797000-1546

K

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Skepparen Mjölkudden, 797000-1546 upprättar årsredovisning för 2022-09-01 - 2023-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Skepparen 3. På fastigheten har under 1963 uppförts fem byggnader med adress Mjölkuddsvägen 25-65 och innehåller 138 bostadsrätter och 9 lokaler. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
1 rum och kök	22	
2 rum och kök	38	
3 rum och kök	64	
4 rum och kök	14	
Bostäder	138	9 341
Lokaler	9	386
Garageplatser	25	
Bilplatser	78	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2023 bytt föreningsnamn från Brf Luleåhus nr 13 till Brf Skepparen Mjölkudden.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Relining av källare
- Påbörjat arbete med nya balkonger, inväntar beslut från hyresnämnden.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen löpande under året.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder.

- Nya balkonger
- El-bilsladdare

Planerade åtgärder ska finansieras med egna och lånade medel.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 5 % from 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2023-2024 och planerar att höja årsavgifterna med ca 1-2% from 2024-01-01. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 495 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 0 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 10% av ett prisbasbelopp per år av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Lars Näsman	ordförande
Eivor Gustavsson	vice ordförande
Johanna Andersson	sekreterare (t.om. 2023-07-01)
Gustav Edlund	sekreterare (from 2023-07-01)
Patric Aasa	ledamot

Suppleanter

Emanuel Andersson	t.om. 2023-07-01
Katarina Berg	
Gustav Edlund	t.om. 2023-07-01, ersätter Johanna Andersson som ledamot
Sven Sundström	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Lars Näsman, Johanna Andersson samt bland suppleanterna Katarina Bergoch Gustav Edlund.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lars Näsman, Eivor Gustavsson, Johanna Andersson och Patric Aasa, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Lars Taavo med Joel Hedén som suppleant, valda av föreningen samt KPMG som auktoriserad revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Agneta Löf (ordförande) samt Inger Granbom.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-27. Vid stämman deltog 33 medlemmar varav 26 röstberättigade.

Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-17, 88 röstberättigade medlemmar närvarade för att behandla beslut om inglasade balkonger samt beslut om ändring av stadgar rörande balkongavgift.

Utfall röstning:

Beslut om nya inglasade balkonger:

Ja: 79 st, Nej: 9 st

Beslut om stadgeändring rörande balkongavgift:

Ja: 79 st, Nej: 9st.

Väsentliga avtal

Avtalstyp	Leverantör
Datakommunikation	Lunet
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi

Medlemsinformation

Under året har 8 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 173 (176) medlemmar.

Flerårsöversikt

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning i tkr	6 279	5 941	5 841	5 876	5 811
Resultat efter fin.poster i tkr	918	1 284	241	-207	-932
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	495	476	468	464	461
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	461	397	473	513	582
Låneskuld, kr/m2 totalyta	1 830	1 866	1 897	1 934	1 970
Genomsnittlig ränta lån i %	1,5	1,1	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	1 724	1 735	-	-	-
Soliditet i %*	-3	-9	38	37	36
Sparande, kr/m2 totalyta**	144	180	-	-	-

* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Under 2022-2023 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än tidigare år. 2021-2022 års siffror har anpassats till 2022-2023 års omklassificering. 2020-2021 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 17 797 536kr. Under året har föreningen amorterat 357 428 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 50 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Reservfond	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	673 510	123 210	16 872 457	-5 780 883	1 283 769
Korrigerig IB pga rättelse av fel				-14 710 390	
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-02-27				1 283 769	-1 283 769
Lanspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-107 354	107 352	
Årets resultat					917 632
Vid årets slut	673 510	123 210	16 765 103	-19 100 152	917 632

Resultatdisposition

	Belopp
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-19 100 151
Årets resultat	917 632
Totalt att disponera	-18 182 519

Styrelsen föreslår följande disposition:

Extra uttag ur underhållsfonden pga övergång till K3	6 700 000
Balanseras i ny räkning	-11 482 519

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

W

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-09-01- 2023-08-31</i>	<i>2021-09-01- 2022-08-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 278 782	5 941 183
Övriga rörelseintäkter	3	28 702	49 617
		<u>6 307 484</u>	<u>5 990 800</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-4 481 908	-3 862 852
Underhåll	5	-107 354	-164 618
Övriga externa kostnader	6	-79 506	-128 029
Personalkostnader	7	-102 915	-93 881
Avskrivningar	8	-377 469	-298 603
		<u>-5 149 152</u>	<u>-4 547 983</u>
Rörelseresultat		1 158 332	1 442 817
Finansiella poster			
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgång		-	14 880
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	28 480	27 936
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-269 180	-201 864
		<u>-240 700</u>	<u>-159 048</u>
Resultat efter finansiella poster		917 632	1 283 769
Resultat före skatt		917 632	1 283 769
Årets resultat	11	<u>917 632</u>	<u>1 283 769</u>

5

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-08-31</i>	<i>2022-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	10 386 373	10 732 478
Inventarier	13	52 734	84 098
Pågående nyanläggningar och förskott	14	3 965 799	-
		<u>14 404 906</u>	<u>10 816 576</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	15	155 000	155 000
		<u>155 000</u>	<u>155 000</u>
Summa anläggningstillgångar		14 559 906	10 971 576
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 903	-
Avräkning HSB Norr ek för		1 953 215	-
Övriga fordringar	16	25 231	12 851
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	217 918	185 560
		<u>2 201 267</u>	<u>198 411</u>
<i>Kassa och bank</i>	18	2 924 462	6 435 931
Summa omsättningstillgångar		5 125 729	6 634 342
SUMMA TILLGÅNGAR		19 685 635	17 605 918

RS

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-08-31</i>	<i>2022-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Reservfond		123 210	123 210
Inbetalda insatser		673 510	673 510
Yttre underhållsfond	19	16 765 103	16 872 457
		<u>17 561 823</u>	<u>17 669 177</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-19 100 151	-20 491 274
Årets resultat		917 632	1 283 769
		<u>-18 182 519</u>	<u>-19 207 505</u>
Summa eget kapital		-620 696	-1 538 328
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	20,25	17 440 108	10 605 697
		<u>17 440 108</u>	<u>10 605 697</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	357 428	7 549 267
Leverantörsskulder		1 609 725	165 124
Aktuell skatteskuld		17 773	8 113
Fond för inre underhåll	22	130 522	134 693
Övriga skulder	23	18 470	362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	732 305	680 990
		<u>2 866 223</u>	<u>8 538 549</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 685 635	17 605 918

10

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpas 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 är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2021-2022 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års redovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

På grund av tidigare felbokförd utgift som klassificerat som materiell anläggningstillgång har det i bokslutet för 2022/2023 skett en korrigerig. Då felet uppstod under 2010 så har även ingående balansen för 2021/2022 korrigerats. Utgiften borde ha kostnadsförts.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,7 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 10% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga

till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 11 144 743kr

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr o m 2015 och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Ändring i indelning av poster

Efter föregående bokslut har poster i resultaträkningen klassificerats om. Vissa intäkter har i årets årsredovisning klassificerats under nettoomsättning medan intäkterna i förra årets årsredovisning klassificerats som övriga rörelseintäkter. Vidare har diverse konton som klassificerades som övriga kostnader i förra årets årsredovisning nu klassificerats som driftskostnader i årets årsredovisning.

Not 2 Nettoomsättning

	2022/2023	2021/2022
Avgifter	4 625 472	4 442 156
Hysesintäkter	572 923	512 549
Intäkter el	338 928	253 106
Intäkter uppvärmning	718 532	725 104
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	19 482	35 268
Intäkter gemensamhetsutrymmen	3 445	-
	<u>6 278 782</u>	<u>5 968 183</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-27 000
	<u>6 278 782</u>	<u>5 941 183</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022/2023	2021/2022
Bonus, andrahandsuthyrningar mm	28 702	49 617
	<u>28 702</u>	<u>49 617</u>

Not 4 Drift

	2022/2023	2021/2022
Fastighetsskötsel	1 162 397	1 261 663
Reparationer	251 947	162 879
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	475 058	324 273
Uppvärmning	992 785	981 061
Vatten	357 870	324 010
Renhållning	218 661	204 917
Förvaltningskostnader	450 080	52 968
Försäkring	137 582	127 153
Fastighetsskatt/avgift	239 742	237 258
Kommunikation och media		
Datakommunikation	23 721	-
Kabel-TV	171 393	180 709
Övriga driftskostnader	672	5 961
	<u>4 481 908</u>	<u>3 862 852</u>

Not 5 Periodisk underhåll

	2022/2023	2021/2022
Utfört underhåll installationer	-	164 618
Utfört underhåll garage och parkering	107 354	-
	<u>107 354</u>	<u>164 618</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022/2023	2021/2022
Förbruknings mtrl	21 721	72 460
Telefon, kontors mtrl, trycksaker mm	43 639	20 254
Kundförluster	300	89
Bankkostnader	3 842	3 304
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	5 400	18 123
Förenings - och medlemsaktivitet	4 604	13 799
	<u>79 506</u>	<u>128 029</u>

Not 7 Personalkostnader

	2022/2023	2021/2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	71 200	71 100
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	3 000
Övriga personalkostnader	6 810	6 000
Sociala kostnader	22 905	13 781
	<u>102 915</u>	<u>93 881</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022/2023	2021/2022
Byggnader	338 935	262 444
Inventarier	31 364	28 989
Markanläggningar	7 170	7 170
	<u>377 469</u>	<u>298 603</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022/2023	2021/2022
Ränteintäkter transaktionskonto	26 509	27 696
Övriga ränteintäkter	1 971	240
	<u>28 480</u>	<u>27 936</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022/2023	2021/2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	268 970	201 864
Övriga finansiella kostnader	210	-
	<u>269 180</u>	<u>201 864</u>

Not 11 Årets resultat

	2022/2023	2021/2022
Årets resultat	917 632	1 283 769
Reservering till yttre underhållsfond	-	-2 952 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	107 354	164 617
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	1 024 986	-1 503 614

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Not 12 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och markanläggning</i>		
-Vid årets början	20 698 698	39 593 590
-Korrigerig av IB, pga rättelse av fel	-	-18 894 892
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	20 698 698	20 698 698
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-11 016 221	-14 931 108
-Korrigerig av IB, pga rättelse av fel	-	4 184 501
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-346 105	-647 512
-Korrigerig av årets avskrivning, pga rättelse av fel	-	377 898
Summa ackumulerade avskrivningar	-11 362 326	-11 016 221
Bokfört värde byggnader	9 336 372	9 682 477
Bokfört värde mark	1 050 001	1 050 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	10 386 373	10 732 477
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1963):	80 072 000	80 072 000
Taxeringsvärde mark:	35 974 000	35 974 000

Not 13 Inventarier

	2023-08-31	2022-08-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	786 361	738 866
-Nyanskaffningar	-	47 495
-Avyttringar och utraneringar	-12 304	-
	774 057	786 361
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-702 263	-673 274
-Avyttringar och utraneringar	12 304	-
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-31 364	-28 989
	-721 323	-702 263
Redovisat värde vid årets slut	52 734	84 098

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början	-	-
Investering relining	3 623 486	-
Investering balkongprojekt	342 313	-
Redovisat värde vid årets slut	3 965 799	-

Not 15 Finansiella anläggningstillgångar

	2023-08-31	2022-08-31
Andra långfristiga fordringar	155 000	155 000
Redovisat värde vid årets slut	155 000	155 000

Not 16 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattekonto	25 231	12 851
	25 231	12 851

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Förutbetalda kostnader	210 476	182 390
Momsfordran	7 442	3 170
	217 918	185 560

Not 18 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Transaktionskonto Riksbyggen	-	1 217 674
Bank	-	30 000
Konto SBAB	2 924 462	5 188 257
	2 924 462	6 435 931

Not 19 Fond för yttre underhåll

	2023-08-31	2022-08-31
Fondbehållning vid årets början	16 872 457	14 085 075
Av styrelsen beslutad avsättning till fond	-	2 952 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond	-107 355	-164 618
Fondbehållning vid årets slut	16 765 102	16 872 457

Not 20 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-08-31	2022-08-31
Stadshypotek	2024-10-30	1,01%	3 691 571	3 730 327
Stadshypotek	2025-04-30	4,19%	7 191 839	7 433 579
Stadshypotek	2026-09-30	1,01%	3 428 628	3 467 044
Stadshypotek	2027-01-30	1,32%	3 485 498	3 524 014
Totala skulder på bokslutsdagen			17 797 536	18 154 964
Nästa års amortering			-357 428	-357 428
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 429 712	-1 429 712
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			16 010 396	16 367 824
Totala skulder på bokslutsdagen			17 797 536	18 154 964
Avgår kortfristig del			-357 428	-7 549 267
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			17 440 108	10 605 697

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	357 428	357 428
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	-	7 191 839
	<u>357 428</u>	<u>7 549 267</u>

Not 22 Fond för inre underhåll

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början	134 693	145 182
Uttag under året	-4 171	-10 489
Vid årets slut	<u>130 522</u>	<u>134 693</u>

Not 23 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Momsskuld	7 190	362
Övriga kortfristiga skulder	11 280	-
	<u>18 470</u>	<u>362</u>

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Lön	80 500	74 700
Sociala avgifter	24 665	15 500
Räntor	21 143	11 781
Förutbetalda avgifter/hyror	516 126	446 208
Revision	15 000	15 000
El	44 385	29 516
Fjärrvärme	30 486	29 065
Vatten	-	36 617
Renhållning	-	22 603
	<u>732 305</u>	<u>680 990</u>

Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-08-31	2022-08-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	22 636 000	22 636 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	<u>22 636 000</u>	<u>22 636 000</u>

Eventalförpliktelser

Inga


Inga

Underskrifter

Luleå 2023-12-07

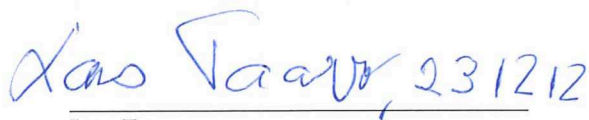

Lars Näsman



Eivor Gustavsson


Gustav Edlund


Patric Aasa

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -12-14


Lars Taavo
Av föreningen vald revisor


Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Skepparen Mjölkudden, org. nr 797000–1546

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Skepparen Mjölkudden för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2023 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

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 uppger, 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 besluten 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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.

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 Bostadsrättsförening Skepparen Mjöludden för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 fortlöpa 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 ersättningskyldighet 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 revisionsmed 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 revisionsmed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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, 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.

Luleå den

14 december 2023

Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Lars Taavo
Förtroendevald revisor

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringsför nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.