



ÅRSREDOVISNING 2023

HSBs brf Skeppet

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Skeppet i Hudiksvall med säte i Hudiksvall org.nr. 716413-3766 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och mark på fastigheten i Hudiksvall kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Träsket 7	1979-02-13	1979

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 126
23	garageplatser	506
Totalt 51 objekt		2 632

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 2 rok, 12 st 3 rok, 1 st 4 rok, 2 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Maria Ekengren Åslin	Ordförande
Anders Biving	Ledamot
Kari Nykänen	Ledamot
Anne Sundberg	Ledamot
Jonny Åslin	Ledamot
Eva Jonsson	Ledamot
Ingela From	Suppleant
Magnus Bergsman	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Maria Ekengren Åslin, Jonny Åslin och Anders Biving samt suppleanterna Magnus Bergsman och Ingela From.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Biving och Maria Ekengren Åslin.

Revisorer har varit Borevision

Valberedningen har varit Karin Ekberg (sammankallande) och Ivan Schilling, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar. På stämman togs första beslutet om HSB normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, underhållsplanen är gjord på 30 år med startår 2015. Underhållsplanen uppdaterades senast 2014. Föreningen har diskuterat underhållsplanen och uppgradera den till digital version. Underhållsplanen är idag inte aktuell. Vid större investering och underhåll kommer besiktning att ske innan åtgärder påbörjas.

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

Det har gjorts en besiktning av samtliga lägenheter (nollägstillsyn) samt inventering och komplettering av skyddsrummet.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes löpande under året.

Föreningen har under de senast 5 åren gjort följande större åtgärder:

Årtal	Ändamål
2023	Inga större åtgärder har utförts under 2023.
2022	Lagt ner ny kulvertledning för husen Skeppsdalsvägen 4 och 6 på grund av läcka i befintlig ledning. Bytt termostater på samtliga värmeelement. Bytt avstängningsventiler på ledningar för värme och vatten. Installerat magnetfilter för rening av värmesystemets vatten. Installerat elbilsladdare för två av garageplatserna. Bytt ut den äldsta cirkulationspumpen för värmesystemet.
2020	Rengöring av samtliga yttertak
2019	Ommålning av samtliga husfasader
2018	Spolning av samtliga avloppsstammar Besiktning av el-, vatten- och brandsäkerhet i samtliga lägenhetetr

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Ändamål
2024	Inga nu kända åtgärder är planerade.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 29 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	95	170	108	130	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 704	2 127	1 535	1 554	1 573
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 110	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	3	3	0
Energikostnad, kr/kvm	150	177	185	155	0
Årsavgifter, kr/kvm	629	540	524	524	509
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	543	805	593	569	0
Nettoomsättning, tkr	1 425	1 308	1 261	1 210	1 166
Resultat efter finansiella poster, tkr	-35	106	34	88	163
Soliditet, %	38	38	46	45	44

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR

2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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. Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften. Det kan till exempel vara avgift som avser kostnader för värme, el och vatten.

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.

Upplysningar om föreningens förlust

Årets resultat är -35 tkr och efter avsättning till/lyft från underhållsfonden -50 tkr. Under året har man genomfört en "nolllägestillsyn" som inte var budgeterad. Kassaflödet är positivt och har relativt låg skuldsättning. Man har även höjt avgiften med 3% per 2024-01-01. Föreningen arbetar vidare med budget och ev framtidsprognoser.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	774 981	0	0	774 981
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 308 796	0	15 337	1 324 132
S:a bundet eget kapital, kr	2 083 777	0	15 337	2 099 113
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	823 150	105 510	-15 337	913 323
Årets resultat, kr	105 510	-105 510	-34 723	-34 723
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	928 660	0	-50 060	878 600
S:a eget kapital, kr	3 012 437	0	-34 723	2 977 713

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 kr samt ianspråktagande skett med 34 663 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	928 660
Årets resultat, kr	-34 723
Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	34 663
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	878 600

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	878 600

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 424 968	1 307 720
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 206	403 587
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 429 174	1 711 307
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-876 010	-1 030 315
Underhåll enligt plan	Not 5	-34 663	-29 375
Övriga externa kostnader	Not 6	-127 493	-140 750
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-68 284	-88 733
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-249 690	-227 106
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 356 139	-1 516 279
RÖRELSERESULTAT		73 035	195 027
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		732	28
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108 490	-89 546
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-107 758	-89 518
ÅRETS RESULTAT		-34 723	105 510

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	6 873 389	7 099 358
Inventarier och installationer	Not 10	6 553	10 095
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	33 630
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		6 879 941	7 143 083
Summa anläggningstillgångar		6 879 941	7 143 083
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		558 804	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	9 321	414 595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	110 320	98 909
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		678 445	513 504
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	185 275	300 112
<i>Summa kassa och bank</i>		185 275	300 112
Summa omsättningstillgångar		863 720	813 616
SUMMA TILLGÅNGAR		7 743 661	7 956 699

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	774 981	774 981
Fond för yttre underhåll	1 324 132	1 308 796
Summa bundet eget kapital	2 099 113	2 083 777
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	913 323	823 150
Årets resultat	-34 723	105 510
Summa fritt eget kapital	878 600	928 660
Summa eget kapital	2 977 713	3 012 437
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 1 500 000	3 100 000
Summa långfristiga skulder	1 500 000	3 100 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	2 985 094	1 425 094
Leverantörsskulder	94 655	230 163
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 18 350	13 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 167 849	176 006
Summa kortfristiga skulder	3 265 948	1 844 263
Summa skulder	4 765 948	4 944 263
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 743 661	7 956 699

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	73 035	195 027
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	249 690	227 106
	<u>322 724</u>	<u>422 133</u>
Erhållen ränta	732	28
Erlagd ränta	-109 254	-84 960
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>214 202</u>	<u>337 202</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	393 864	-416 374
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-137 551	204 271
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>470 515</u>	<u>125 099</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	13 452	-1 982 130
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>13 452</u>	<u>-1 982 130</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-40 000	1 260 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-40 000</u>	<u>1 260 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	443 967	-597 031
Likvida medel vid årets början	300 112	897 143
Likvida medel vid årets slut	<u>744 079</u>	<u>300 112</u>
	443 967	-597 031

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	4 925 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder *	1 262 640	1 147 884
Hysesintäkt garage och bilplatser	79 000	82 400
Konsumtionsavgift el	3 266	0
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	73 584	73 584
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 684	3 851
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 795	1
	1 424 968	1 307 720
* I årsavgiften ingår el, värme och vatten.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	4 206	403 587
	4 206	403 587
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-49 738	-315 515
El	-52 548	-38 055
Uppvärmning	-267 718	-264 135
Vatten	-75 430	-73 580
Renhållning	-39 791	-37 881
TV, bredband, iptelefoni	-73 779	-73 791
Serviceavtal	-1 246	0
Förvaltningskostnader	-144 184	-120 588
Försäkringar	-66 290	-49 986
Fastighetsskatt	-50 702	-48 742
Övriga driftskostnader	-54 585	-8 040
	-876 010	-1 030 315
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-5 296	0
Underhåll huskropp utvändigt	-29 367	-29 375
	-34 663	-29 375
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 375	-10 375
Övriga förvaltningskostnader	-91 575	-91 135
Kostnader överlåtelse och panter	-3 990	-4 333
Föreningsverksamhet	-1 152	0
Kontorsutrustning och -material	0	-1 054
Konsulter	0	-13 950
Förbrukningsinventarier	0	-3 503
Medlemsavgifter HSB	-16 400	-16 400
	-127 493	-140 750

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-40 400	-50 400
Löner för anställda	-2 400	-2 225
Vicevärdsarvode	-17 500	-17 500
Övriga arvoden	3 200	-3 200
Sociala avgifter	-11 184	-15 408
	-68 284	-88 733

Not 8 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-246 147	-222 884
Installationer och inventarier	-3 543	-4 222
	-249 690	-227 106

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 926 216	8 977 716
Årets investering byggnader (laddstolpar)	20 178	0
Årets investering byggnader (kulvertbyte mm)	0	1 948 500
Ingående anskaffningsvärde mark	356 700	356 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 303 094	11 282 916

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 183 558	-3 960 674
Årets avskrivningar byggnader	-246 147	-222 884
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 429 705	-4 183 558

Utgående redovisat värde

6 873 389

7 099 358

Redovisade värden byggnader

6 516 689

6 742 658

Redovisade värden mark

356 700

356 700

Fastighetsbeteckning: TRÄSKET 7

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1979	16 400 000	6 400 000	22 800 000	22 800 000
Lokaler		621 000	0	621 000	621 000
		17 021 000	6 400 000	23 421 000	23 421 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning	6 595 000	6 595 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	6 595 000	6 595 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	350 424	350 424
Utgående anskaffningsvärden	350 424	350 424

Ingående avskrivningar

-340 329

-336 107

Årets avskrivningar

-3 543

-4 222

Utgående avskrivningar

-343 871

-340 329

Utgående redovisat värde

6 553

10 095

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem-tio år.

2023-12-31

2022-12-31

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	33 630	0
Årets Investering - bidrag laddstolpar	-13 452	33 630
Omklassificering till Byggnader och mark	-20 178	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	33 630

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	9 203	8 930
Övrig skattefordran	118	2 078
Övriga kortfristiga fordringar	0	403 587
	9 321	414 595

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	76 741	66 290
Förutbetalad kabel-TV och bredband	6 148	6 148
Förutbetalad HSB	27 430	26 471
	110 319	98 909

Not 14 BANK

Handelsbanken	185 275	300 112
	185 275	300 112

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,64%	2024-12-30	1 600 000	0
Stadshypotek		3,67%	2027-06-01	1 500 000	0
Stadshypotek		5,35%	2024-04-02	1 385 094	0
				4 485 094	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **1 500 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 0
 Lån som ska konverteras inom ett år 2 985 094
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **2 985 094**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 0
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 4 485 094
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	49	0
Övriga kortfristiga skulder	18 301	13 000
	18 350	13 000

2023-12-31

2022-12-31

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	0	14 600
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	52 105	39 815
Upplupna räntekostnader	5 317	6 081
Upplupen fastighetsförvaltning	7 302	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	98 074	109 053
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 051	6 457
	167 849	176 006

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anders Biving.....
Anne Sundberg.....
Eva Jonsson.....
Jonny Åslin.....
Kari Nykänen.....
Maria Ekengren Åslin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Skeppet, org.nr. 716413-3766

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Skeppet 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. Revisor 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 HSB Bostadsrättsförening Skeppet 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

MARIA EKENGREN ÅSLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 21:02:16



EVA JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 20:32:07



JONNY ÅSLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 20:58:26



KARI NYKÄNEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-04 kl. 11:41:06



ANDERS BIVING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 21:14:58



ANNE SUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 15:33:40



ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 09:30:54



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

ANNA-MARIA CHRISTIANSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-05 kl. 09:30:36



HSB – där möjligheterna bor

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.