



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skeppet i Österåker

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Österåker.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-09-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Österåker Berga 11:94	2015	Österåker

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1985

Föreningen har 26 hyreslägenheter och 109 bostadsrätter om totalt 8 281 kvm och 1 lokal om 433 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl Emil Möller	Ordförande
Amber Arthor	Sekreterare
Daniel Ehrling	Styrelseledamot
Jovana Srejjic	Styrelseledamot
Magnus Schön	Styrelseledamot
Peter Hammarqvist	Styrelseledamot
Birgitta Elisabeth Mårs	Suppleant
Dan Ljunghill	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelse

Revisorer

Auktoriserad revisor	KPMG AB
----------------------	---------

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Nya informations skärmar vid entréer
Inventerat och besiktigat tak för framtida underhåll
- 2023** ● Byte av tätskikt innergård
Omdragning av dagvattenrör på tak och vind
Ny dränering av innergård
- 2022** ● Byte av alla fönster och balkongdörrar
Bonat alla golv
- 2021-2022** ● Byte av alla avloppsrör under våning 1
- 2019** ● Byte av alla porttelefoner
Renoverat tvättstugan och bytt tvättmaskiner
- 2018** ● Bytt lås i alla portar

Planerade underhåll

- 2024** ● Obligatorisk ventilationskontroll
- 2025** ● Injustering av värmesystem
Se över entréportar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning.	SBC
Försäkringar	Gallagher
Larm och övervakning	Securitas
Låne administration	SBC
Service av hissar	Hisscraft
Tekniskt fastighetsunderhåll	Svefab

Övrig verksamhetsinformation

Under året har styrelsen arbetat för att upprätthålla en stabil ekonomi och en trygg boendemiljö. Den genomförda avgiftshöjningen har bidragit till att täcka ökade driftkostnader.

Flera stora projekt har slutförts för att stärka fastighetens hållbarhet. Bland annat har föreningen förnyat tätskiktet på innergården och dragit om dagvattenrör på vindarna för att förhindra läckage samt förstärka dräneringen inför framtida skyfall. Dräneringen från innergården har även utökats för att hantera större regnmängder. Nya informationskärmar har installerats vid entréportarna, vilket underlättar miljövänlig information till medlemmarna.

Styrelsen ser ett behov av att upprätta en underhållsplan för att säkerställa långsiktig planering och kostnadseffektivitet. En sådan plan förväntas tas fram kommande år för att förbättra föreningens strategiska underhåll och värdesäkring av fastigheten. Arbetet med detta har påbörjats med besiktningar på vissa viktiga punkter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årets resultat har påverkats av både ökade driftkostnader och planerat underhåll. Tack vare den tidigare avgiftshöjningen har föreningen kunnat hålla sig inom budget, men vissa kostnader har ändå överskridit prognosen. Styrelsen kommer att följa upp ekonomin noggrant och utvärdera behovet av ytterligare åtgärder. Vi tecknade om två lån på totalt 34 miljoner i juni. Vi valde att binda dessa lånen på 4 år för att dra nytta av den inverterade räntekurvan och få en lägre ränta redan nu. De nya lånen bands om till 3.41%. Under året har avgifterna höjts med 25%.

Förändringar i avtal

Vi har under året valt att gå vidare med SBC när det kommer till låneupphandlingar.

Övriga uppgifter

Vi har för närvarande 28 hyreslägenheter kvar i föreningen som har ett stort värde. Vid försäljning av dessa kan vi amortera av på lånen eller använda till kommande underhåll där större investeringar krävs.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 132 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 130 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 18 överlåtelser och 1 upplåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020
Nettoomsättning	7 504 127	6 842 382	6 823 483	6 784 978	6 770 826
Resultat efter fin. poster	-4 491 426	-8 360 991	-6 439 998	-2 746 905	-5 121 527
Soliditet (%)	49	51	49	49	46
Yttre fond	152 360	152 360	-	1 810 454	6 105 161
Taxeringsvärde	152 360 000	152 360 000	152 360 000	120 919 000	120 919 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	608	-	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	52,0	-	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 679	12 506	15 656	15 656	15 656
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 640	9 385	9 958	9 958	9 958
Sparande per kvm totalyta, kr	-197	-114	-58	115	107
Elkostnad per kvm totalyta, kr	42	43	51	35	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	111	101	98	95	80
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	93	69	69	63	65
Energikostnad per kvm totalyta, kr	246	214	218	192	166
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,98	-	-	-	-
Räntekänslighet (%)	20,86	47,52	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Förlusten beror på det projektet som vi hade på innergården, där projektet blev väldigt mycket dyrare än budgeterat. Istället för att amortera av på lånen detta året har vi använt pengarna från en lägenhetsförsäljning till att finansiera projektet, för att undvika att ta nya lån.

Förändringar i eget kapital

	2023-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-06-30
Insatser	97 459 195	-	997 816	98 457 011
Upplåtelseavgifter	26 487 308	-	852 184	27 339 492
Fond, yttre underhåll	152 360	-152 360	152 360	152 360
Balanserat resultat	-27 545 905	-8 360 991	-	-35 906 897
Årets resultat	-8 360 991	8 360 991	-4 491 426	-4 491 426
Eget kapital	88 191 966	0	-2 641 426	85 550 540

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-35 754 536
Årets resultat	-4 491 426
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-152 360
Totalt	-40 398 323
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-40 398 323

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 juli - 30 juni	Not	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 504 127	6 842 382
Övriga rörelseintäkter	3	244 068	51 685
Summa rörelseintäkter		7 748 195	6 894 066
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 926 795	-6 220 317
Övriga externa kostnader	9	-556 516	-775 470
Personalkostnader	10	-349 107	-350 056
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 774 388	-2 686 794
Övriga rörelsekostnader	11	0	-4 239 645
Summa rörelsekostnader		-10 606 805	-14 272 282
RÖRELSERESULTAT		-2 858 610	-7 378 216
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 167	13 994
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-1 647 983	-996 770
Summa finansiella poster		-1 632 816	-982 776
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 491 426	-8 360 991
ÅRETS RESULTAT		-4 491 426	-8 360 991

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13, 18	173 500 795	167 158 780
Summa materiella anläggningstillgångar		173 500 795	167 158 780
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		173 500 795	167 158 780
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		444 790	106 425
Övriga fordringar	14	683 640	5 648 261
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	238 804	179 332
Summa kortfristiga fordringar		1 367 234	5 934 017
Kassa och bank			
Kassa och bank		22 467	22 073
Summa kassa och bank		22 467	22 073
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 389 702	5 956 090
SUMMA TILLGÅNGAR		174 890 497	173 114 871

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		125 796 503	123 946 503
Fond för yttre underhåll		152 360	152 360
Summa bundet eget kapital		125 948 863	124 098 863
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-35 906 897	-27 545 905
Årets resultat		-4 491 426	-8 360 991
Summa ansamlad förlust		-40 398 323	-35 906 897
SUMMA EGET KAPITAL		85 550 540	88 191 966
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	58 000 000	48 000 000
Summa långfristiga skulder		58 000 000	48 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	26 000 000	34 000 000
Leverantörsskulder		3 540 861	1 203 223
Skatteskulder		581 765	288 115
Övriga kortfristiga skulder		975	286 754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 216 356	1 144 813
Summa kortfristiga skulder		31 339 957	36 922 905
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		174 890 497	173 114 871

Kassaflödesanalys

1 juli - 30 juni	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 858 610	-7 378 216
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	0	4 239 645
Årets avskrivningar	2 774 388	2 686 794
	-84 222	-451 777
Erhållen ränta	18 711	7 514
Erlagd ränta	-1 679 284	-908 491
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 744 796	-1 352 754
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-404 155	-334 192
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 448 353	163 109
Kassaflöde från den löpande verksamheten	299 403	-1 523 837
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-9 116 403	-1 880 197
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 116 403	-1 880 197
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 850 000	10 500 000
Upptagna lån	2 000 000	0
Amortering av lån	0	-5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 850 000	5 500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 967 000	2 095 966
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 376 780	3 280 813
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	409 779	5 376 780

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skeppet i Österåker har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 - 5 %
---------	-----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter bostäder	4 017 809	3 368 021
Hysesintäkter bostäder	2 102 833	2 172 340
Hysesintäkter lokaler	1 103 092	1 049 989
Hysesintäkter förråd	60 500	52 900
Deb. fastighetsskatt	73 600	36 800
Hyror reklamplats/antennplats	71 553	69 820
Intäkter kabel-TV	24 871	27 025
Hyses- och avgiftsrabatt	-22 407	0
Dröjsmålsränta	1 648	2 546
Pantsättningsavgift	11 934	19 005
Överlåtelseavgift	24 594	9 191
Andrahandsuthyrning	34 100	31 035
Vidarefakturerade kostnader	0	3 688
Öres- och kronutjämning	0	22
Summa	7 504 127	6 842 382

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Elstöd	106 704	0
Övriga intäkter	16 166	51 685
Försäkringsersättning	121 198	0
Summa	244 068	51 685

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel enl avtal	184 582	229 792
Fastighetsskötsel utöver avtal	550 613	1 535 831
Fastighetsskötsel gård enl avtal	89 634	36 329
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	10 345	28 405
Larm och bevakning	49 016	47 582
Städning enligt avtal	212 448	150 211
Städning utöver avtal	32 339	0
Besiktningar	7 997	0
Hissbesiktning	6 125	13 634
Energideklarationer	22 001	0
Brandskydd	37 399	14 140
Bevakning	57 534	51 429
Myndighetstillsyn	0	-2 946
Gårdkostnader	19 289	61 978
Gemensamma utrymmen	3 054	26 144
Sopphantering	43 457	9 566
Garage/parkering	2 340	0
Snöröjning/sandning	38 543	33 831
Serviceavtal	31 440	30 611
Mattvätt/Hyrmattor	39 211	36 843
Förbrukningsmaterial	10 882	8 528
Summa	1 448 250	2 311 909

NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförbättringar	1 704	4 749
Huskropp utvändigt	0	904
Försäkringsärende	3 775	0
Installationer	0	2 070
Hyseslägenheter	70 667	8 106
Bostadsrättslägenheter	15 553	6 312
Hyseslokaler	40 760	0
Tvättstuga	51 946	27 554
Trapphus/port/entr	44 681	96 503
Vind	4 726	8 078
Sophantering/återvinning	7 708	9 554
Dörrar och lås/porttele	43 790	44 381
Övriga gemensamma utrymmen	11 050	37 776
VVS	226 369	243 190
Värmeanläggning/undercentral	132 856	9 950
Ventilation	32 523	31 426
Elinstallationer	231 526	38 794
Tele/TV/bredband/porttelefon	38 320	1 897
Hissar	43 193	111 868
Tak	288 472	23 161
Fasader	17 296	2 647
Fönster	1 193	42 647
Balkonger/altaner	0	10 382
Mark/gård/utemiljö	36 790	11 455
Garage/parkering	8 549	1 253
Vattenskada	982 540	63 021
Skador/klotter/skadegörelse	28 312	5 101
Summa	2 364 299	842 779

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Hyseslägenheter	0	100 720
Tvättstuga	0	3 257
VVS	0	64 070
Ventilation	0	4 131
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	336
Fönster	0	18 050
Summa	0	190 564

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
El	365 307	379 716
Uppvärmning	965 957	886 736
Vatten	810 340	607 143
Sophämtning/renhållning	213 744	289 244
Grovsopor	0	2 380
Summa	2 355 348	2 165 219

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	164 593	148 711
Markhyra/väavgift/avgälder	81 300	54 634
Kabel-TV	219 355	39 109
Bredband	0	179 277
Fastighetsskatt	293 650	288 115
Summa	758 898	709 846

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Kreditupplysning	0	1 691
Tele- och datakommunikation	5 497	2 573
Juridiska åtgärder	39 767	94 079
Inkassokostnader	7 602	8 485
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	40 703
Revisionsarvoden extern revisor	33 750	0
Styrelseomkostnader	5 176	4 810
Fritids och trivselkostnader	0	5 601
Föreningskostnader	35 900	26 300
Förvaltningsarvode enl avtal	143 652	154 108
Överlåtelsekostnad	40 614	12 867
Pantsättningskostnad	15 620	6 304
Administration	20 468	265 294
Konsultkostnader	193 979	138 115
Bostadsrätterna Sverige	8 810	8 810
Föreningsavgifter	5 681	5 730
Summa	556 516	775 470

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	270 000	270 000
Arbetsgivaravgifter	79 107	80 056
Summa	349 107	350 056

NOT 11 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2023-2024	2022-2023
Förlust vid avyttring anläggningstillgångar	0	4 239 645
Summa	0	4 239 645

NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader fastighetslån	1 647 102	981 858
Dröjsmålsränta	60	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	821	14 912
Summa	1 647 983	996 770

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK

	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	186 307 921	182 666 157
Årets inköp	9 116 403	8 945 825
Årets utrangering	0	-5 304 061
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	195 424 324	186 307 921
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-19 149 140	-17 526 762
Årets avskrivning	-2 774 388	-2 686 794
Årets utrangering	0	1 064 416
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 923 528	-19 149 140
Utgående restvärde enligt plan	173 500 795	167 158 780
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	105 800 000	105 800 000
Taxeringsvärde mark	46 560 000	46 560 000
Summa	152 360 000	152 360 000

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbetalda kostnader	47 389	14 640
Förutbet försäkr premier	161 771	132 239
Förutbet kabel-TV	26 707	14 240
Förutbet bredband	0	11 732
Upplupna ränteintäkter	2 937	6 481
Summa	238 804	179 332

NOT 16, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-06-30	Skuld 2024-06-30	Skuld 2023-06-30
Nordea	2028-06-21	3,41 %	29 000 000	29 000 000
Nordea	2026-06-17	4,36 %	24 000 000	24 000 000
Nordea	2028-06-21	3,45 %	5 000 000	5 000 000
Nordea	2025-06-18	0,90 %	24 000 000	24 000 000
Nordea	2024-08-16	4,28 %	2 000 000	
Summa			84 000 000	82 000 000
Varav kortfristig del			26 000 000	34 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 84 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna kostnader	32 320	18 981
Uppl kostn el	22 784	27 416
Uppl kostnad Värme	37 365	40 360
Uppl kostnad Extern revisor	35 000	35 000
Uppl kostn räntor	63 788	95 089
Uppl kostnad arvoden	100 244	100 244
Beräknade uppl. sociala avgifter	31 497	31 496
Förutbet hyror/avgifter	893 358	796 227
Summa	1 216 356	1 144 813

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	115 000 000	115 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi har efter räkenskapsåret haft en avgiftshöjning per 241101 på 25%.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Österåker

Amber Arthor
Sekreterare

Carl Emil Möller
Ordförande

Daniel Ehrling
Styrelseledamot

Jovana Srejjic
Styrelseledamot

Magnus Schön
Styrelseledamot

Peter Hammarqvist
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Gustaf Hallgren
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.12.2024 18:03

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 04.12.2024 14:29

DOCUMENT ID:

B1QGNVRT71e

ENVELOPE ID:

SyezEFT7ye-B1QGNVRT71e

DOCUMENT NAME:

Brf Skeppet i Österåker, 769625-2738 - Årsredovisning 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOVANA SREJIC jovana.srejc@outlook.com	Signed Authenticated	04.12.2024 14:51 04.12.2024 14:50	eID Low	Swedish BankID IP: 81.229.155.163
2. PETER HAMMARQVIST peter.hammarqvist@gmail.com	Signed Authenticated	04.12.2024 14:59 04.12.2024 14:58	eID Low	Swedish BankID IP: 194.68.81.110
3. Carl Emil Möller emil.moller@live.com	Signed Authenticated	04.12.2024 15:39 04.12.2024 15:38	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.34
4. DANIEL EHRLING daniel@xn--skrgdensvvs-hcbq.com	Signed Authenticated	04.12.2024 16:03 04.12.2024 16:02	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.198.110
5. AMBER ARTHOR amber631@hotmail.com	Signed Authenticated	04.12.2024 16:06 04.12.2024 16:05	eID Low	Swedish BankID IP: 85.231.31.43
6. MAGNUS SCHÖN magnus.schon12@gmail.com	Signed Authenticated	04.12.2024 17:03 04.12.2024 17:01	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.90
7. Carl Gustaf Henrik Hallgren gustaf.hallgren@kpmg.se	Signed Authenticated	04.12.2024 18:03 04.12.2024 17:57	eID Low	Swedish BankID IP: 87.227.70.70

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skeppet i Österåker, org. nr 769625-2738

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skeppet i Österåker för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

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 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 upp-lyser, 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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

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 Brf Skeppet i Österåker för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Kristianstad den dag som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Gustaf Hallgren

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.12.2024 17:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 04.12.2024 14:29

DOCUMENT ID:

rk-z4Y0aX1g

ENVELOPE ID:

r1fEtRp7Jg-rk-z4Y0aX1g

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 240630 Brf Skeppet i Österåker.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Gustaf Henrik Hallgren gustaf.hallgren@kpmg.se	 Signed Authenticated	04.12.2024 17:57 04.12.2024 17:56	eID Low	Swedish BankID IP: 87.227.70.70

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed