



 Sparande 169 kr/kvm	 Investeringsbehov 246 kr/kvm	 Skuldsättning 2 388 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 247 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 738 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Skepparegården i Norrk.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
169 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
246 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Skuldsättning
2 388 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
4 %

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
247 kr/kvm

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

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

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

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

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
738 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

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

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Skepparegården i Norrk. med säte i NORRKÖPING org.nr. 725000-0762 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-31.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Norrköping kommun:

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

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
13	lokaler (hyresrätt)	1 185
64	garageplatser	0
79	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 041
Totalt 156 objekt		6 226

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anna Salinder	Ordförande	2024-02-01
Kristina Malmberg	Ledamot	2023-01-26
Göran Vallin	Ledamot	2024-02-01
Roland Gustavsson	HSB Ledamot	2018-02-21
Bo Jung	Ledamot	2023-01-26
Mikael Sandell	Ledamot	2024-02-01
Leif Tyren	Suppleant	2023-01-26
Daniel Andersson	Suppleant	2023-01-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kristina Malmberg, Bo Jung Daniel Andersson samt Leif Tyren.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Göran Vallin, Roland Gustavsson, Bo Jung och Anna Salinder.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-01.

Föreningen har haft en extra stämma 2024-05-30 för att anta nya stadgar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-07.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

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

El: Ledningssystem, byte stigarledningar 79 lgh

Mark: Betongplattor, byte hela ytan

Balkonger: Skärmtak, plåt byte

Fasad: Stuprör, byte galv/lack

Invändigt: Trapphus målning

Utrustning: Byte av tvättmaskiner och tumlare

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

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 115 och under året har det tillkommit 6 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 112.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	169	179	223	277	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 388	2 799	3 397	3 456	2 946
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 949	3 458	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	6	6	0
Energikostnad, kr/kvm	247	244	201	171	0
Årsavgifter, kr/kvm	738	738	738	738	738
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	83	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	717	719	699	703	0
Nettoomsättning, tkr	4 432	4 373	4 335	4 370	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	279	262	670	642	1 179
Soliditet, %	45	41	36	34	35

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

De nyckeltal som har tillkommit i flerårsöversikten (sparande, räntekänslighet, energikostnader, nettoomsättning och totala intäkter) har inte räknats ut för år 2019/2020.

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

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	470 288	0	0	470 288
Upplåtelseavgifter, kr	984 320	0	0	984 320
Underhållsfond, kr	4 067 964	0	-28 926	4 039 038
S:a bundet eget kapital, kr	5 522 572	0	-28 926	5 493 646
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 938 186	262 002	28 926	7 229 114
Årets resultat, kr	262 002	-262 002	279 385	279 385
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 200 188	0	308 311	7 508 499
S:a eget kapital, kr	12 722 760	0	279 385	13 002 145

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 53 000 kr samt ianspråktagande skett med 81 926 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	7 200 188
Årets resultat, kr	279 385
Reservation till underhållsfond, kr	-53 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	81 926
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 508 499

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	7 508 499

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 432 098	4 365 056
Övriga rörelseintäkter	3	32 161	113 355
Summa rörelseintäkter		4 464 259	4 478 411
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 690 821	-2 698 555
Övriga externa kostnader	5	-336 112	-333 120
Underhåll enligt plan	6	-81 926	-200 672
Personalkostnader och arvoden	7	-152 622	-145 265
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-649 956	-649 956
Summa rörelsekostnader		-3 911 438	-4 027 568
Rörelseresultat		552 821	450 844
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		166 177	126 255
Räntekostnader och liknande resultatposter		-439 613	-315 097
Summa finansiella poster		-273 436	-188 842
Resultat efter finansiella poster		279 385	262 002
Årets resultat		279 385	262 002

Tilläggsupplysning

Årets resultat	279 385	262 002
Reservering till fond yttre underhåll	-53 000	-39 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	81 926	200 672
Överskott	308 311	423 673

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

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2024-08-31	2023-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	21 777 540	22 427 496
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		21 777 540	22 427 496
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		21 778 040	22 427 996
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 108	-324
Övriga fordringar		122 587	154 725
Avräkningskonto HSB Östra		2 143 577	995 318
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	162 227	162 957
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 429 499	1 312 676
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	4 600 000	7 600 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		4 600 000	7 600 000
Summa omsättningstillgångar		7 029 499	8 912 676
SUMMA TILLGÅNGAR		28 807 539	31 340 672

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2024-08-31	2023-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		470 288	470 288
Upplåtelseavgifter		984 320	984 320
Fond för yttre underhåll		4 039 039	4 067 965
<i>Summa bundet eget kapital</i>		5 493 647	5 522 573
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 229 114	6 938 186
Årets resultat		279 385	262 002
<i>Summa fritt eget kapital</i>		7 508 499	7 200 188
Summa eget kapital		13 002 145	12 722 760
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	7 786 324	5 509 942
Summa långfristiga skulder		7 786 324	5 509 942
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	7 080 741	11 919 606
Leverantörsskulder		82 814	65 072
Aktuella skatteskulder		13 112	9 873
Övriga skulder	14	317 640	588 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	524 762	524 886
Summa kortfristiga skulder		8 019 070	13 107 970
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 807 539	31 340 672

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	279 385	262 002
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	649 956	649 956
Kassaflöde från löpande verksamhet	929 341	911 957
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / minskning (+) kortfristiga fordringar	31 436	-112 116
Ökning (+) / minskning (-) kortfristiga skulder	-250 035	24 070
Kassaflöde från löpande verksamhet	710 741	823 912
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) / minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 562 483	-3 721 605
Årets kassaflöde	-1 851 742	-2 897 693
Likvida medel vid årets början	8 595 318	11 493 011
Likvida medel vid årets slut	6 743 576	8 595 318

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterade upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Byggnader 1,54 %

Hissar 3,3 %

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

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

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

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

2 Nettoomsättning

2023/2024

2022/2023

Årsavgifter	3 721 560	3 721 560
Hyrer	751 157	712 958
Hysesbortfall	-25 800	-27 885
Intäkter konsumtionsavgift	9 000	9 300
El moms	1 090	8 906
Avsättning till inre fond	-24 910	-59 783
Summa nettoomsättning	4 432 098	4 365 056

3 Övriga rörelseintäkter

2023/2024

2022/2023

Överlåtelseavgift	8 668	8 188
Bonus	23 493	1 958
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	0	103 209
Övriga rörelseintäkter	32 161	113 355

4 Driftskostnader	2023/2024	2022/2023
Löpande underhåll	185 776	246 193
Elavgifter	442 071	497 731
Uppvärmningsavgifter	890 568	795 423
Vatten och avlopp	203 709	225 433
Sophämtning	96 489	91 660
Försäkringar	106 508	96 282
Kabel-tv	173 214	168 301
Fastighetsskötsel	394 456	387 534
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	191 400	188 161
Övriga kostnader	6 629	1 836
Summa driftskostnader	2 690 821	2 698 555
5 Övriga externa kostnader	2023/2024	2022/2023
Revisionsarvoden	11 375	12 375
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	225 153	214 373
Övriga förvaltningskostnader	56 507	42 246
Konsultarvoden	5 539	5 241
Medlemsavgift HSB	20 553	41 106
Personalkostnader - möten	5 439	6 768
Överlåtelseavgift	10 745	11 011
Övriga externa tjänster	800	0
Summa övriga externa kostnader	336 112	333 120
6 Underhåll enligt plan	2023/2024	2022/2023
Underhåll enligt plan	81 926	200 672
Summa underhåll enligt plan	81 926	200 672
7 Personalkostnader och arvoden	2023/2024	2022/2023
Arvode styrelse	49 624	46 215
Arvode vicevärd	75 567	73 201
Arvode föreningsvald revisor	3 000	3 000
Kostnadsersättningar	3 510	3 510
Sociala avgifter	20 921	19 339
Summa personalkostnader och arvoden	152 622	145 265

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2088	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1968	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 554 370	36 554 370
Ingående anskaffningsvärde mark	678 000	678 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 232 370	37 232 370
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-14 804 874	-14 154 918
Årets avskrivningar	-649 956	-649 956
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 454 830	-14 804 874
Utgående redovisat värde	21 777 540	22 427 496
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 000 000	46 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 588 000	3 588 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	27 000 000	27 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 675 000	2 675 000
Totalt taxeringsvärde	79 263 000	79 263 000
Fastighetsbeteckning: Danzig 22		
9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-08-31	2023-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	162 227	162 957
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	162 227	162 957
11 Övriga kortfristiga placeringar	2024-08-31	2023-08-31
Sparkonto HSB	4 600 000	7 600 000
Summa kortfristiga placeringar	4 600 000	7 600 000

12 Skulder till kreditinstitut		2024-08-31	2023-08-31
Låneinstitut	Ränta i nv datum		
Stadshypotek AB	1,37 2024-03-01	0	2 250 745
Stadshypotek AB	4,293 2025-03-03	2 225 945	0
Stadshypotek AB	1,09 2026-12-01	2 359 314	2 419 046
Stadshypotek AB	3,57 2027-06-30	2 327 606	2 353 470
Stadshypotek AB	0,76 2025-12-01	3 255 000	3 325 000
Stadshypotek AB	0,52 2023-12-30	0	2 405 700
Stadshypotek AB	4,315 2025-03-03	2 346 300	0
Stadshypotek AB	4,245 2024-03-01	0	2 413 620
Stadshypotek AB	4,293 2025-03-03	2 352 900	0
Stadshypotek AB	4,245 2024-03-01	0	2 261 967
		14 867 065	17 429 548
Nästa års amortering beräknas uppgå till		300 516	368 802
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till		6 780 225	11 550 804
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		7 786 324	5 509 942
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till		1 202 064	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)		13 364 485	
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		21 826 000	21 826 000
Summa ställda säkerheter		21 826 000	21 826 000
13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut		2024-08-31	2023-08-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)		300 516	368 802
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)		6 780 225	11 550 804
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 080 741	11 919 606
14 Övriga skulder		2024-08-31	2023-08-31
Redovisningskonto för momsskuld		1 406	1 449
Personalens källskatt		5 895	5 752
Lagstadgade sociala avgifter		2 007	1 958
Övriga kortfristiga skulder		27 090	27 090
Medlemmars reparationsfond/inre fond		281 242	552 284
Summa övriga kortfristiga skulder		317 640	588 533
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll			
Belopp vid årets ingång		552 284	523 382
Uttag under året		-295 951	-30 881
Avsättning		24 910	59 783
Utgående värde		281 242	552 284

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	88 854	81 360
Förutbetalda hyror och avgifter	354 289	359 887
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68 323	70 503
Avtalsplacerade inbetalningar	13 296	13 136
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	524 762	524 886

Norrköping

Denna årsredovisning är digitalt signerad av:

Anna Salinder

Mikael Sandell

Göran Vallin

Kristina Malmberg

Bo Jung

Roland Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ulla Winge

Av föreningen vald revisor

Maria Sukhova

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skepparegården i Norrköping för räkenskapsåret 20230901 - 20240831.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risker 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.

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Skepparegården i Norrköping för räkenskapsåret 20230901 - 20240831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Norrköping

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulla Winge
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Skepparegården i Norrk. signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA SALINDER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 15:41:00



ROLAND GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-18 kl. 07:00:44



KRISTINA MALMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-22 kl. 08:55:05



MIKAEL SANDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-15 kl. 10:03:47



GÖRAN VALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-14 kl. 09:31:57



BO JUNG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 21:58:18



ULLA WINGE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-25 kl. 12:30:58



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-27 kl. 11:24:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Skepparegården i Norrk. signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULLA WINGE

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-11-25 kl. 12:34:12



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-11-27 kl. 11:24:26



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.