

2024 ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening Regalskeppet





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Regalskeppet med säte i Enköping org.nr. 769626-9104 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-06-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Enköping kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i lf. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, tillägg för bostadsrätt och ägarlägenhet ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-10-21.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	förråd	0
31	p-platser	0
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 764
Totalt 63 objekt		1 764

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

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Enköping Bredsand GA:8	G:A	717923-7032	504 / 9192	Väg, Gång- och cykelbana, Grönområden, Dagvattenanläggning och lekplats

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Göran Thörn	Ordförande		
Kenneth Berntsson	Ledamot		
Linn Lidback	Ledamot		
Marie-Louise Westring	Ledamot		
Mikaela Pettersson	Ledamot	2020-06-17	2024-07-01
Aino Orvokki Konu	Suppleant		

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten inkl. föreningsstämma och konstituerande möte.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Niclas Wärenfeldt vald av föreningen, utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 610 425 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 5 263 496 kr.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Kassaflödesanalys

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

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 955 291 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 399 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 19 350 kr ur fonden för täckande av utgifter för från- och till luftfilter.



MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 36 och under året har det tillkommit 1 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	-67	67	92	170	84
Skuldsättning, kr/kvm	11 126	11 158	11 159	11 190	11 219
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 126	11 158	11 159	11 190	11 219
Räntekänslighet, %	15	17	18	18	18
Energikostnad, kr/kvm	253	160	185	175	119
Årsavgifter, kr/kvm	756	643	622	622	622
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	85	86	86	86
Totala intäkter, kr/kvm	825	759	728	727	723
Nettoomsättning, tkr	1 455	1 348	1 288	1 287	1 279
Resultat efter finansiella poster, tkr	-610	-374	-321	-194	-354
Soliditet, %	59	59	60	60	60

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

- **Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- **Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Skuldsättning:** bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
- **Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
- **Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
- **Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
- **Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
- **Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade drifts- och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 128 645 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till -67 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 5 % från 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	31 500 000	0	0	31 500 000
Underhållsfond, kr	1 575 641	0	379 650	1 955 291
S:a bundet eget kapital, kr	33 075 641	0	379 650	33 455 291
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 899 295	-374 126	-379 650	-4 653 071
Årets resultat, kr	-374 126	374 126	-610 425	-610 425
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 273 421	0	-990 075	-5 263 496
S:a eget kapital, kr	28 802 220	0	-610 425	28 191 795

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 399 000 kr samt ianspråktagande skett med 19 350 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 653 071
Årets resultat, kr	-610 425
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-5 263 496

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-399 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	19 350
Balanseras i ny räkning, kr	-5 643 146



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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 455 010	1 338 532
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	9 637
Summa Rörelseintäkter		1 455 010	1 348 169
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-847 782	-701 228
Övriga externa kostnader	Not 5	-36 286	-14 937
Personalkostnader	Not 6	-150 828	-180 835
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-473 547	-473 547
Summa Rörelsekostnader		-1 508 442	-1 370 547
Rörelseresultat		-53 432	-22 378
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 041	1 178
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-558 034	-352 926
Summa Finansiella poster		-556 993	-351 748
Resultat efter finansiella poster		-610 425	-374 126
Resultat före skatt		-610 425	-374 126
Årets resultat		-610 425	-374 126



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	46 971 481	47 445 028
Summa Materiella anläggningstillgångar		46 971 481	47 445 028
Summa Anläggningstillgångar		46 971 481	47 445 028

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 11	600	4 898
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 112 633	1 241 859
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	35 388	30 370
Summa Kortfristiga fordringar		1 148 620	1 277 127

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	531	521
Summa Kassa och bank		531	521
Summa Omsättningstillgångar		1 149 151	1 277 649

Summa Tillgångar		48 120 632	48 722 677
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	31 500 000	31 500 000
Fond för yttre underhåll	1 955 291	1 575 641
Summa Bundet eget kapital	33 455 291	33 075 641

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-4 653 071	-3 899 295
Årets resultat	-610 425	-374 126
Summa Ansamlad förlust	-5 263 496	-4 273 421

Summa Eget kapital

28 191 794 28 802 220

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 319 875	14 281 925
Summa Långfristiga skulder		5 319 875	14 281 925

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		14 306 925	5 401 175
Leverantörsskulder		76 564	0
Skatteskulder		-750	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 326	1 326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	224 898	236 031
Summa Kortfristiga skulder		14 608 963	5 638 532

Summa Skulder

19 928 838 19 920 457

Summa Eget kapital och skulder

48 120 632 48 722 677



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-53 432	-22 378
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	473 547	473 547
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	473 547	473 547
Erhållen ränta	1 041	1 178
Erlagd ränta	-570 233	-321 369
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-149 077	130 978
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-148	-12 910
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	76 880	-80 347
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	76 733	-93 257
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-72 345	37 721
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-56 300	-56 300
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-56 300	-56 300
Årets kassaflöde	-128 645	-18 579
Likvida medel vid årets början	1 232 566	1 251 145
Likvida medel vid årets slut	1 103 921	1 232 566



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Föreningen**

Föreningen har ingen anställd personal.

Föreningen har bytt bokslutsmall och det kan innebära att noterna kan skilja sig mot föregående års årsredovisning.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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.

Beskattnings

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	16 650 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 247 472	1 134 000
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	86 112	0
	Hyror lokaler	9 600	19 200
	Hyror garage och parkeringsplatser	92 000	94 000
	Hyror informationsöverföring	0	86 112
	Hyror övrigt	9 600	0
	Övriga primära intäkter	12 026	6 220
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 456 810	1 339 532
	Hysesbortfall	-1 800	-1 000
	<i>Summa</i>	-1 800	-1 000
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 455 010	1 338 532

Utöver årsavgiften tillkommer avgifter för internet för medlemmarna.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	9 637
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	9 637

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-108 259	-141 921
	Snö och halk-bekämpning	-18 812	-25 162
	Reparationer	-24 620	-11 205
	Planerat underhåll	-19 350	-19 350
	Försäkringsskador	-14 406	0
	El	-64 764	-53 338
	Uppvärmning	-264 910	-172 698
	Vatten	-116 554	-56 580
	Sophämtning	-43 254	-47 062
	Fastighetsförsäkring	-31 401	-30 223
	Kabel-TV och bredband	-86 130	-89 894
	Förvaltningsavtalskostnader	-55 321	-53 795
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-847 782	-701 228

Under föregående år ingick posterna övriga externa tjänster, studie och fritidsverksamhet under noten driftskostnader. Detta år ingår de under noten övriga externa tjänster. Uppvärmningen har 20 tkr extra på årets kostnader som tillhör 2023. Årets kostnader för vatten har 28 tkr extra som tillhör 2023.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 099	0
	Administrationskostnader	-104	-209
	Extern revision	-14 700	-14 000
	Konsultkostnader	-10 236	0
	Föreningsverksamhet	-890	-575
	Övriga förvaltningskostnader	-2 256	-153
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-36 286	-14 937

Under föregående år ingick posterna övriga externa tjänster, studie och fritidsverksamhet under noten driftskostnader. Detta år ingår de under noten övriga externa tjänster.

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-85 377	-77 901
	Övriga arvoden	-36 000	-64 525
	Sociala avgifter	-29 451	-38 409
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-150 828	-180 835

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-473 547	-473 547
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-473 547	-473 547

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	853	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	188	1 178
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 041	1 178

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-556 177	-352 519
	Övriga räntekostnader	-1 857	-407
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-558 034	-352 926

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 354 678	47 354 678
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 997 113	3 997 113
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	51 351 791	51 351 791
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 906 763	-3 433 216
	Årets avskrivningar	-473 547	-473 547
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-4 380 310	-3 906 763
	Utgående redovisat värde	46 971 481	47 445 028
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	19 400 000	19 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	67 000	67 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 425 000	2 425 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	8 000	8 000
	Summa	21 900 000	21 900 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	20 000 000	20 000 000
Not 11	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	600	4 898
	Summa Kundfordringar	600	4 898
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 103 390	1 232 044
	Övriga fordringar	9 243	9 815
	Summa Övriga fordringar	1 112 633	1 241 859
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	24 673	23 177
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 715	7 194
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 388	30 370

Not 14 Kassa och bank 2024-12-31 2023-12-31*Kassa och bank*

Bankkonto 5

531

521

*Summa Kassa och bank***531****521****Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	4,38%	2025-11-19	5 338 625	25 000
Nordea Hypotek AB	2,72%	2027-11-17	5 344 875	25 000
Nordea Hypotek AB	0,96%	2025-11-19	8 943 300	6 300
			19 626 800	56 300

Långfristig del

5 319 875

Nästa års amortering av långfristig skuld

25 000

Lån som ska konverteras inom ett år

14 281 925

Kortfristig del

14 306 925

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

56 300

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

225 200

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,37%

Finns swap-avtal

Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31*Övriga skulder*

Källskatt

1 326

1 326

*Summa Övriga skulder***1 326****1 326****Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

116 420

106 141

Upplupna räntekostnader

55 907

68 106

Övriga upplupna kostnader

52 571

61 784

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***224 898****236 031**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Enköping, datum enligt digital signering

Göran Thörn
Kenneth Berntsson
Linn Lidback
Marie-Louise Westring

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Regalskeppet för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Regalskeppet för räkenskapsåret 2024 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.

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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Regalskeppet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GÖRAN THÖRN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 07:50:38



MARIE-LOUISE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 22:26:13



LINN LIDBACK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 20:52:18



KENNETH BERTTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-19 kl. 10:32:06



NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 09:11:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Regalskeppet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NICLAS WÄRENFELDT

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 09:12:44



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.