

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Skepparen
Org nr: 785000-2226



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Skepparen får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Gävle Kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-10-31 och nuvarande stadgar registrerades 2016-04-27.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre reparations och underhållskostnader men även räntekostnaden har minskat. I samband med att föreningen gått över från regelverket K2 till K3 görs en omklassificering av fastigheten där byggnaden delas upp i olika komponenter. Vid själva övergången från K2 till K3 måste det kvarvarande bokförda värdet i fastigheten viktas och fördelas på komponenterna utifrån en proportionerlig andel. Istället för att skriva av hela fastigheten på 120 år skrivs nu varje enskild komponent (utöver stommen) av efter en mer verklig och kortare livslängd. Detta gör således att avskrivningarna blir högre.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 236 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 980 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten SÖDER 56:8 i Gävle Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 44 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1957-1958. Fastighetens adress är Övre Åkargatan 56 A och B i Gävle.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår Styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	18
3 rum och kök	8
4 rum och kök	17
5 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	2
Antal garage	2
Antal p-platser	27

Total tomtarea	1 611 m ²
Total bostadsarea	3 054 m ²
Total lokalarea	307 m ²

Årets taxeringsvärde	42 304 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	42 304 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Gefle Antikvariat	173 m ²

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,19 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 72 tkr och planerat underhåll för 64 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska avsättas till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer (investeringar).

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Föreningen använder från och med 2024 regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (den ekonomiska livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan.

Vid utbyte av en komponent utgår ersatta komponentens anskaffningsvärde och de ackumulerade avskrivningarna tas bort ur balansräkningen. Det innebär att en stor del av underhållet inte kostnadsförs direkt utan skrivs av och att kostnaderna inte kvittas mot underhållsfonden utan redovisas som ny/återinvesteringar i komponenter. Avsättning till underhållsfonden blir därmed lägre och sker i enlighet med underhållsplanen till den delen som endast berör planerat underhåll (PU), med hänsyn tagen till dagens ingående fondbalans.

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2024 och visar en evig genomsnittlig underhållskostnad på 873 tkr/år. Av detta är 183 tkr att betrakta som planerat underhåll och 689 tkr är att betrakta som återinvesteringar i komponenter. Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo 95 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stabilisering av schaktinformation (hissar)	2015
Asfalt och plåtarbeten	2015
Målning av trapphus	2016
Vattenmätare	2016
Taksäkerhet	2017
Byte av radiatorventiler	2021
Takunderhåll	2021
Lokaler	2023
Tak	2023
Målning	2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Golv i gymmet	14 200
Lokalen	15 863
Dörrbyte och reparation	33 511

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Krantz	Ordförande	2025
Stig Silver	Vice ordförande	2026
Alexander Nordin	Sekreterare	2026
Kenneth Hurtig	Ledamot	2025
Jessica Peter	Ledamot	2025
Alf Nordström	Ledamot	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sophie Rigmo	Förtroendevald revisor	2025
Åke Brynje	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Staffan Thegel	2025

Styrelsen är valberedning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året övergått från det redovisningsmässiga regelverket K2 till K3. För mer information om innebörden i detta se avsnittet ”underhållsplan”.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 57 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 56 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2025-01-01.

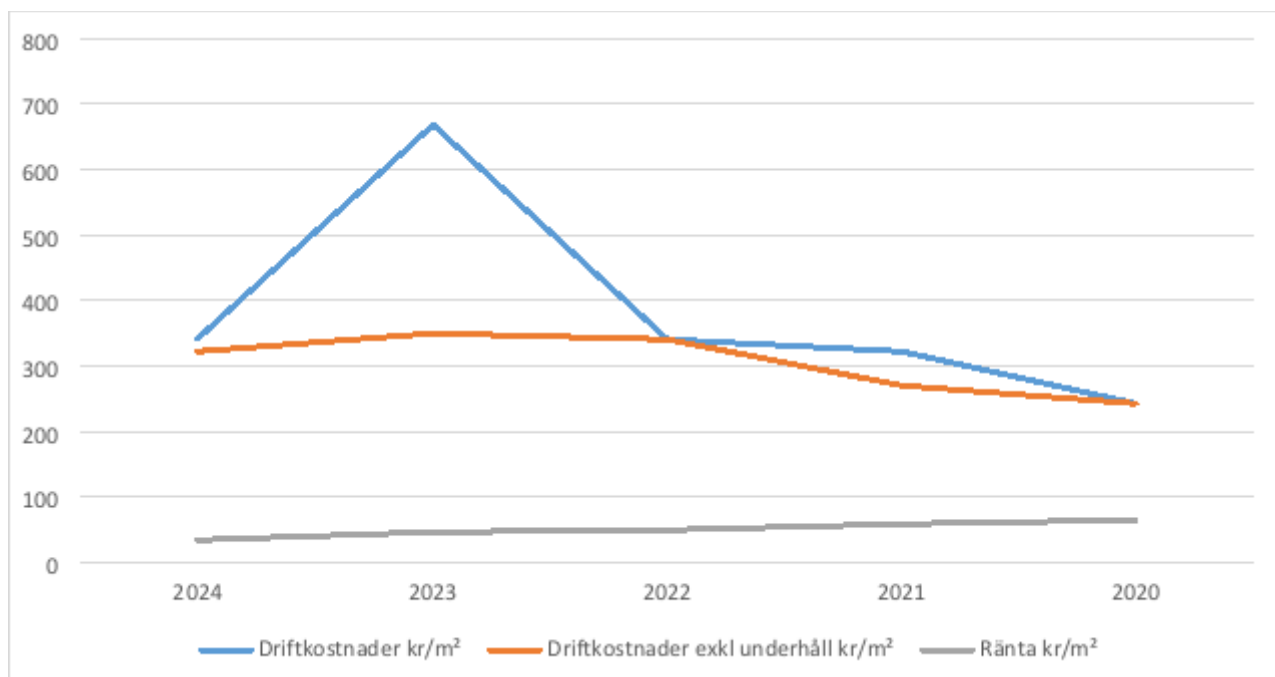
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 558	2 496	2 381	2 316	2 232
Resultat efter finansiella poster	744	-556	317	308	558
Soliditet %	27	24	26	24	22
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	93	94	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	713	698	666	651	626
Energikostnad kr/kvm	190	194	182	156	131
Sparande kr/kvm	310	269	217	269	290
Skuldsättning kr/kvm	2 031	2 619	2 698	2 776	2 854
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 031	2 619	2 698	2 776	2 854
Räntekänslighet %	2,8	3,8	4,1	4,3	4,6



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	252 545	60 555	2 629 323	451 379	-555 616
Disposition enl. årsstämmobeslut				-555 616	555 616
Reservering underhållsfond			95 000	-95 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-63 574	63 574	
Årets resultat					743 700
Vid årets slut	252 545	60 555	2 660 749	-135 663	743 700

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	–104 237
Årets resultat	743 700
Årets fondreservering enligt stadgarna	–95 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	63 574
Summa	608 037

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **608 037**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 558 376	2 496 023
Övriga rörelseintäkter	Not 3		24 703
Summa		2 558 376	2 520 726
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 142 319	-2 240 647
Övriga externa kostnader	Not 5	-290 264	-242 356
Personalkostnader	Not 6	-93 526	-136 183
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-236 272	-391 800
Summa rörelsekostnader		-1 762 381	-3 010 985
Rörelseresultat		795 995	-490 260
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	55 930	88 115
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-108 224	-153 472
Summa finansiella poster		-52 295	-65 356
Resultat efter finansiella poster		743 700	-555 616
Årets resultat		743 700	-555 616



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	7 675 800	7 854 246
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	297 368	205 376
Summa materiella anläggningstillgångar		7 973 168	8 059 622
Summa anläggningstillgångar		7 973 168	8 059 622
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	38 699	37 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	142 990	128 109
Summa kortfristiga fordringar		181 689	166 009
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 534 016	3 843 400
Summa kassa och bank		2 534 016	3 843 400
Summa omsättningstillgångar		2 715 706	4 009 410
Summa tillgångar		10 688 874	12 069 031

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		313 100	313 100
Fond för yttre underhåll		2 660 749	2 629 323
Summa bundet eget kapital		2 973 849	2 942 423
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−135 663	451 379
Årets resultat		743 700	−555 616
Summa fritt eget kapital		608 037	−104 237
Summa eget kapital		3 581 886	2 838 186
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 872 781	6 827 020
Summa långfristiga skulder		2 872 781	6 827 020
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 954 239	1 974 924
Leverantörsskulder	Not 16	65 532	74 201
Skatteskulder	Not 17	7 656	5 863
Övriga skulder	Not 18	22 412	49 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	184 368	299 287
Summa kortfristiga skulder		4 234 207	2 403 825
Summa eget kapital och skulder		10 688 874	12 069 031

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	795 995	-490 260
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	236 272	391 800
	1 032 267	-98 460
Erhållen ränta	55 930	88 115
Erlagd ränta	-135 307	-153 629
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	952 889	-163 973
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-15 680	11 335
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-121 851	-108 916
Kassaflöde från den löpande verksamheten	815 358	-261 555
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark (Ramp till källartrapp)	-40 000	0
Investeringar i inventarier (Låssystem)	-109 818	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-149 818	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 974 924	-264 924
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 974 924	-264 924
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 309 384	-526 479
Likvida medel vid årets början	3 843 400	4 369 879
Likvida medel vid årets slut	2 534 016	3 843 400
Kassa och Bank BR	2 534 016	3 843 400



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	3-120

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	2 404 665	2 351 736
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-7 054	-7 054
Hyror, lokaler	81 516	76 524
Hyror, garage	9 600	9 600
Hyror, p-platser	56 700	56 700
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-875	0
Övriga lokalintäkter	5 800	3 350
Övriga ersättningar	8 024	5 167
Summa nettoomsättning	2 558 376	2 496 023

**I årsavgiften ingår vatten, värme, el, tv-och bredband*

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna bidrag	0	24 703
Summa övriga rörelseintäkter	0	24 703

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-63 574	-1 067 677
Reparationer	-71 555	-190 397
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-78 760	-76 956
Försäkringspremier	-66 780	-56 200
Kabel- och digital-TV	-85 424	-49 495
Serviceavtal	-9 426	-20 509
Sotning	-23 063	-2 680
Obligatoriska besiktningar	-3 125	-9 832
Snö- och halkbekämpning	-32 680	-32 630
Förbrukningsinventarier	-6 633	-8 948
Vatten	-160 104	-138 054
Fastighetsel	-141 027	-193 054
Uppvärmning	-338 864	-322 092
Sophantering och återvinning	-60 624	-71 080
Förvaltningsarvode drift	-679	-1 044
Summa driftskostnader	-1 142 319	-2 240 647



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-215 571	-202 425
IT-kostnader	-18 244	-10 067
Övriga förvaltningskostnader	-34 080	-11 734
Kreditupplysningar	-2 667	-1 782
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 595	-4 200
Kontorsmateriel	-1 534	-3 623
Telefon och porto	-5 608	-5 914
Bankkostnader	-2 935	-2 611
Övriga externa kostnader	-1 031	0
Summa övriga externa kostnader	-290 264	-242 356

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-5 712	-7 056
Styrelsearvoden	0	-38 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-72 000	-72 000
Pensionskostnader	-244	-301
Sociala kostnader	-15 570	-18 526
Summa personalkostnader	-93 526	-136 183

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-218 446	-49 334
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-315 066
Avskrivning Installationer	-17 826	-27 400
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-236 272	-391 800

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	55 025	87 291
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	105	79
Övriga ränteintäkter	799	745
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	55 930	88 115



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-108 224	-153 472
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-108 224	-153 472

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	17 780 902	3 856 308
Mark	896 000	896 000
Tillkommande utgifter		13 924 594
Markanläggning	886 632	886 632
	19 563 534	19 563 534
Årets anskaffningar		
Byggnader (Ramp till källartrapp)	40 000	0
	40 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 603 534	19 563 534

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-10 822 656	-3 150 590
Tillkommande utgifter	0	-7 307 666
Markanläggningar	-886 632	-886 632
	-11 709 288	-11 344 888

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-218 446	-49 334
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-315 066
	-218 446	-364 400

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-11 927 734	-11 709 288
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	6 779 800	656 384
Mark	896 000	896 000
Tillkommande utgifter		6 301 862

Taxeringsvärden

Bostäder	41 600 000	41 600 000
Lokaler	704 000	704 000



Totalt taxeringsvärde	42 304 000	42 304 000
<i>varav byggnader</i>	<i>28 464 000</i>	<i>28 464 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 840 000</i>	<i>13 840 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	754 459	754 459
Installationer	891 268	891 268
	1 645 727	1 645 727
Årets anskaffningar		
Installationer (låssystem)	109 818	
	109 818	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 755 545	1 645 727
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-754 459	-754 459
Installationer	-685 892	-685 892
	-1 440 351	-1 412 951
Årets avskrivningar		
Installationer	-17 826	-27 000
	-17 826	-27 000
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-754 459	-754 459
Installationer	-703 718	-685 892
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 458 177	-1 440 351
Restvärde enligt plan vid årets slut	297 368	205 376
Varav		
Installationer	297 368	205 376

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	38 699	37 900
Summa övriga fordringar	38 699	37 900

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	74 792	66 780
Förutbetalt förvaltningsarvode	53 997	51 875
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 384	7 436
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 017	2 018
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 800	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	142 990	128 109

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	2 114 561	3 559 138
Transaktionskonto	419 455	284 262
Summa kassa och bank	2 534 016	3 843 400

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	6 827 020	8 801 944
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–205 244	–264 924
Nästa års kortfristiga del på långfristiga skulder till kreditinstitut	–3 748 995	
Långfristig skuld vid årets slut	2 872 781	6 827 020

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,06%	2024-01-30	1 730 000,00	0,00	1 730 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2025-03-30	2 042 250,00	0,00	21 000,00	2 021 250,00
STADSHYPOTEK	2,06%	2025-06-01	1 746 425,00	0,00	18 680,00	1 727 745,00
STADSHYPOTEK	1,78%	2030-01-30	998 607,00	0,00	180 000,00	818 607,00
STADSHYPOTEK	2,64%	2030-03-30	2 284 662,00	0,00	25 244,00	2 259 418,00
Summa			8 801 944,00	0,00	1 974 924,00	6 827 020,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 205 244 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 2 042 250 kr och 1 746 425 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	65 532	74 201
Summa leverantörsskulder	65 532	74 201

Not 17 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	7 656	5 863
Summa skatteskulder	7 656	5 863

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	19 509	29 902
Skuld sociala avgifter och skatter	2 903	19 649
Summa övriga skulder	22 412	49 551

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	-12 808	14 275
Upplupna driftskostnader	0	20 521
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	4 050
Upplupna elkostnader	21 032	22 242
Upplupna värmekostnader	41 835	43 995
Upplupna kostnader för renhållning	113	1 230
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	150	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	134 046	192 974
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	184 368	299 287

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	12 550 700	12 550 700

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har under året övergått från det redovisningsmässiga regelverket K2 till K3. För mer information om innebörden i detta se avsnittet ”underhållsplan”.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum som framgår av den digitala signaturen

Lars Krantz

Stig Silver

Alf Nordström

Kenneth Hurtig

Jessica Peter

Alexander Nordin

Åke Brynje
Förtroendevald revisor

Sophie Rigmo
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557542157539

Dokument

Årsredovisning Skepparen 2024
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-03-21 09:46:21 CET (+0100) av Johanna Bergström (JB)
Färdigställt 2025-03-27 12:23:37 CET (+0100)

Initierare

Johanna Bergström (JB)
Riksbyggen
johanna.bergstrom@riksbyggen.se

Signerare

Alf Nordström (AN1)
alfnordstrom39@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Alf Nordström"
Signerade 2025-03-25 10:03:29 CET (+0100)

Jessica Peter (JP)
jessica.peter@gavle.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JESSICA PETER"
Signerade 2025-03-24 08:30:24 CET (+0100)

Kenneth Hurtig (KH)
kom.hur@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KENNETH HURTIG"
Signerade 2025-03-21 16:05:36 CET (+0100)

Lars krantz (Lk)
larkra16@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS KRANTZ"
Signerade 2025-03-24 18:10:32 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557542157539

Stig Silver (SS)
stickansilver@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STIG SILVER"
Signerade 2025-03-21 15:49:17 CET (+0100)

Alexander Nordin (AN2)
alex.nordin15@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS GUSTAV ALEXANDER NORDIN"
Signerade 2025-03-26 08:05:35 CET (+0100)

Åke brynje (Åb)
a.brynje@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Åke Theodor Brynje"
Signerade 2025-03-27 12:23:37 CET (+0100)

Sophie Rigmo (SR)
sophie.rigmo@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anne Sophie Rigmo"
Signerade 2025-03-26 08:11:12 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Skepparen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Skepparen i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

