



ÅRSREDOVISNING 2024

HSBs brf Skeppet

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSBs brf Skeppet med säte i Hudiksvall org.nr. 716413-3766 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 1979. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-01-03.

Föreningen äger och förvaltar

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

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

Totalt 1 objekt

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

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

Totalt 51 objekt **2 632**

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

Styrelsens sammansättning

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



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kari Nykänen, Magnus Bergsman och Eva Jonsson.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: en av utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Karin Ekberg (sammankallande), Ivan Schilling samt Maria Melin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.
På stämman togs andra beslutet om att anta HSB normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +6,9% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, underhållsplanen är gjord på 30 år med startår 2015. Underhållsplanen uppdaterades senast 2014. Föreningen har diskuterat underhållplanen om att uppgradera den till digital version. Underhållsplanen är idag inte aktuell. Vid större investeringar och underhåll kommer besiktning att ske innan åtgärder påbörjas.
Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes löpande under året.

Inga större åtgärder har utförts under 2024.

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

Årtal	Åtgärd
2018	Spolning av samtliga avloppsstammar Besiktning av el-, vatten- och brandsäkerhet i samtliga lägenheter
2019	Ommålning av samtliga husfasader
2020	Rengöring av samtliga yttertak
2022	Lagt ner ny kulvertledning för husen Skeppsalsvägen 4 och 6 på grund av läcka i befintlig ledning. Bytt termostater på samtliga värmeelement. Bytt avstängningsventiler på ledningar för värme och vatten. Installerat magnetfilter för rening av värmesystemets vatten. Installerat elbilsladdare för två av garageplatserna. Bytt ut den äldsta cirkulationspumpen för värmesystemet.
2023	Inga större åtgärder har utförts under 2023
2024	Inga nu kända åtgärder är planerade.



Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2025	Inga nu kända åtgärder är planerade.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 30 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	48	95	170	108	130
Skuldsättning, kr/kvm	1 704	1 704	2 127	1 535	1 554
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 110	2 110	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	3	3
Energikostnad, kr/kvm	180	150	177	185	155
Årsavgifter, kr/kvm	646	629	540	524	524
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	558	543	805	593	569
Nettoomsättning, tkr	1 469	1 425	1 308	1 261	1 210
Resultat efter finansiella poster, tkr	-124	-35	106	34	88
Soliditet, %	38	38	38	46	45

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 driftkostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 64 339 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 48 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av avgiften med 6,9%. 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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	774 981	0	0	774 981
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 324 132	0	24 000	1 348 132
S:a bundet eget kapital, kr	2 099 113	0	24 000	2 123 113
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	913 323	-34 723	-24 000	854 600
Årets resultat, kr	-34 723	34 723	-123 756	-123 756
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	878 600	0	-147 756	730 844
S:a eget kapital, kr	2 977 713	0	-123 756	2 853 957

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 kr samt ianspråktagande skett med 26 000 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	878 600
Årets resultat, kr	-123 756
Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	26 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	730 844

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	730 844

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 468 833	1 424 968
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	4 206
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 468 833	1 429 174
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-969 650	-876 010
Underhåll enligt plan	Not 5	-26 000	-34 663
Övriga externa kostnader	Not 6	-134 898	-127 493
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-87 514	-68 284
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-223 739	-249 690
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 441 800	-1 356 139
RÖRELSERESULTAT		27 033	73 035
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 148	732
Räntekostnader och liknande resultatposter		-151 819	-108 490
Övriga finansiella poster	Not 9	-117	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-150 789	-107 758
ÅRETS RESULTAT		-123 756	-34 723



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 645 108	6 873 389
Inventarier och installationer	Not 11	4 368	6 553
Summa materiella anläggningstillgångar		6 649 477	6 879 941
Summa anläggningstillgångar		6 649 477	6 879 941
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		612 928	558 804
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	4 825	9 321
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	121 825	110 320
Summa kortfristiga fordringar		739 578	678 445
Kassa och bank			
Bank	Not 14	195 490	185 275
Summa kassa och bank		195 490	185 275
Summa omsättningstillgångar		935 069	863 720
SUMMA TILLGÅNGAR		7 584 545	7 743 661

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	774 981	774 981
Fond för yttre underhåll	1 348 132	1 324 132
<i>Summa bundet eget kapital</i>	2 123 113	2 099 113
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	854 600	913 323
Årets resultat	-123 756	-34 723
<i>Summa fritt eget kapital</i>	730 844	878 600
Summa eget kapital	2 853 958	2 977 713
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 3 100 000	1 500 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>	3 100 000	1 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 385 094	2 985 094
Leverantörsskulder	52 690	94 655
Aktuell skatteskuld	Not 16 1 030	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 15 525	18 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 176 249	167 849
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	1 630 588	3 265 948
Summa skulder	4 730 588	4 765 948
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7 584 545	7 743 661

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	27 033	73 035
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	223 739	249 690
	250 772	322 724
Erhållen ränta	1 148	732
Erlagd ränta	-137 143	-109 254
Övriga poster	-117	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	114 659	214 202
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 010	393 864
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-50 036	-137 551
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	57 613	470 515
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	6 726	13 452
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	6 726	13 452
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	0	-40 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	0	-40 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	64 339	443 967
Likvida medel vid årets början	744 079	300 112
Likvida medel vid årets slut	808 419	744 079
	64 339	443 967

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



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 4 925 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 300 620	1 262 640
Årsavgift TV/bredband	73 584	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	84 100	79 000
Konsumtionsavgift el	5 043	3 266
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	73 584
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 200	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 299	4 684
Övriga primära intäkter och ersättningar	-13	1 795
	1 468 833	1 424 968
I Årsavgift ingår el, värme och vatten.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	4 206
	0	4 206
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-61 948	-49 738
El	-48 018	-52 548
Uppvärmning	-343 878	-267 718
Vatten	-82 262	-75 430
Renhållning	-43 541	-39 791
TV, bredband, iptelefoni	-73 649	-73 779
Obligatoriska besiktningar	-16 800	0
Serviceavtal	-1 884	-1 246
Förvaltningskostnader	-151 294	-144 184
Försäkringar	-76 741	-66 290
Fastighetsskatt	-51 850	-50 702
Övriga driftskostnader	-17 786	-54 585
	-969 650	-876 010
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	0	-5 296
Underhåll tvättstuga, ny mangel	-26 000	0
Underhåll huskropp utvändigt	0	-29 367
	-26 000	-34 663
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 500	-14 375
Övriga förvaltningskostnader	-95 339	-91 575
Kostnader överlåtelse och panter	-5 443	-3 990
Föreningsverksamhet	-1 216	-1 152
Medlemsavgifter HSB	-16 400	-16 400
	-134 898	-127 493

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-54 183	-40 400
Löner för anställda	0	-2 400
Vicevärdsarvode	-17 500	-17 500
Övriga arvoden	-3 150	3 200
Sociala avgifter	-12 681	-11 184
	-87 514	-68 284
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-221 555	-246 147
Installationer och inventarier	-2 184	-3 543
	-223 739	-249 690
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Handelsbanken	-117	0
	-117	0



2024-12-31 2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 946 394	10 926 216
Årets investering byggnader (laddstolpar) (2024 lyft moms för investering)	-6 726	20 178
Ingående anskaffningsvärde mark	356 700	356 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 296 368	11 303 094

Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-4 429 705	-4 183 558
Årets avskrivningar byggnader	-221 555	-246 147
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 651 260	-4 429 705

Utgående redovisat värde 6 645 108 6 873 389

Redovisade värden byggnader	6 288 408	6 516 689
Redovisade värden mark	356 700	356 700

Fastighetsbeteckning: TRÄSKET 7

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

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	6 595 000	6 595 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	6 595 000	6 595 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	350 424	350 424
Utgående anskaffningsvärden	350 424	350 424
Ingående avskrivningar	-343 871	-340 329
Årets avskrivningar	-2 184	-3 543
Utgående avskrivningar	-346 056	-343 871
Utgående redovisat värde	4 368	6 553

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.



2024-12-31 2023-12-31

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	4 825	9 203
Övrig skattefordran	0	118
	4 825	9 321

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	87 385	76 741
Förutbetalad kabel-TV och bredband	6 132	6 148
Förutbetalad HSB	28 309	27 430
	121 825	110 319

Not 14 BANK

Handelsbanken	195 490	185 275
	195 490	185 275

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteförändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,64%	2025-03-20	1 600 000	0
Stadshypotek		3,67%	2027-06-01	1 500 000	0
Stadshypotek		5,10%	2025-01-02	1 385 094	0
				4 485 094	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 1 500 000

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

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

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	1 030	0
	1 030	0

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	25	49
Övriga kortfristiga skulder	15 500	18 301
	15 525	18 350

2024-12-31 2023-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	46 898	52 105
Upplupna räntekostnader	19 993	5 317
Upplupen fastighetsförvaltning	0	7 302
Förutbetalda årsavgifter och hyror	109 358	98 074
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 051
	176 249	167 849

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anders Biving Anne Sundberg Eva Jonsson

Jonny Åslin Kari Nykänen Magnus Bergsman

Maria Ekengren Åslin

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Skeppet för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Skeppet för räkenskapsåret 20240101-20241231 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

MARIA EKENGREN ÅSLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-06 kl. 18:24:45



EVA JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-06 kl. 18:27:56



JONNY ÅSLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-06 kl. 18:22:39



KARI NYKÄNEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-03 kl. 10:21:15



MAGNUS BERGSMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-06 kl. 18:21:33



ANDERS BIVING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-06 kl. 18:22:35



ANNE SUNDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-07 kl. 13:06:15



OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-12 kl. 10:01:40



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

OSCAR ROSDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-12 kl. 10:01:04



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.