



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Skäppan 34



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Skäppan 34 med säte i Umeå org.nr. 716415-2907 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skäppan 34	1985-01-01	1985
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.

Antal	Benämning	Total yta m²
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 703
12	Garageplatser	192
Totalt 48 objekt		2 895

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 8 st 2.5 rok, 2 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Gunnar Bålfors	Ordförande	2022-12-20
Anders Kristoffersson	Ledamot	2022-12-20
Sten Törnblom	Ledamot	2022-12-20
Anna Bålfors	Ledamot	2022-12-20
Erik Thorsten	Ledamot	2022-12-20
Leif Johansson	Suppleant	2022-12-20
Ulf Nygren	Suppleant	2022-12-20
Håkan Eriksson	Suppleant	2022-12-20

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Kristoffersson, Leif Johansson, Ulf Nygren, Sten Törnblom, Håkan Eriksson, Gunnar Bålfors, Anna Bålfors och Erik Thorsten.

Revisorer har varit: Mats Sjöblom vald av föreningen, samt en revisor från KPMG AB Umeå.

Valberedning har varit: Ulf Nygren (sammankallande), samt Marie Fackel och Rebecca Eriksson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-19.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen är aktuell och styrelsen uppdaterar underhållsplanen löpande.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-11-17.

Under året har föreningen genomfört rengöring/ spolning av stammar inkl filmbesiktning i fastigheten. Föreningen har också bytt ut en äldre tvättmaskin i tvättstugan till en ny maskin av märket Electrolux.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

Årtal	Åtgärd
2025-2026	Takbyte
2026	Hissrenovering

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 49 och under året har det tillkommit 9 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	344	326	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 352	2 544	2 862	3 034	3 206
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 519	2 691	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	185	160	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	832	795	733	733	733
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	816	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 363	2 250	2 132	2 170	2 180
Resultat efter finansiella poster, tkr	450	417	398	419	482
Soliditet, %	52	49	47	43	40

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I årsredovisningen för år 2023 räknades nyckeltalen om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. Nyckeltal för år 2022 och tidigare har inte ändrats vilket innebär att full jämförbarhet med dessa inte är möjlig.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång		
Inbetalade insatser, kr	1 348 994	0	1 348 994
Underhållsfond, kr	5 278 062	339 238	5 617 300
S:a bundet eget kapital, kr	6 627 056	339 238	6 966 294
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat, kr	282 267	-339 238	360 196
Årets resultat, kr	417 166	450 365	450 365
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	699 433	111 127	810 561
S:a eget kapital, kr	7 326 489	450 365	7 776 855

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 494 000 kr samt ianspråktagande skett med 154 762 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	699 433
Årets resultat, kr	450 365
Reservation till underhållsfond, kr	-494 000
Anspråktagande av underhållsfond, kr	154 762
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	810 560

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	810 560

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

RESULTATRÄKNING

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

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 362 721	2 249 748
Summa Rörelseintäkter		2 362 721	2 249 748
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 292 552	-1 191 771
Övriga externa kostnader	Not 4	-59 447	-72 475
Personalkostnader	Not 5	-62 124	-70 908
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-391 980	-395 510
Summa Rörelsekostnader		-1 806 103	-1 730 664
Rörelseresultat		556 618	519 084
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	105 296	74 587
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-211 549	-176 505
Summa Finansiella poster		-106 253	-101 918
Resultat efter finansiella poster		450 365	417 166
Resultat före skatt		450 365	417 166
Årets resultat		450 365	417 166



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	10 511 947	10 903 926
Summa Materiella anläggningstillgångar		10 511 947	10 903 926
Summa Anläggningstillgångar		10 511 947	10 903 926

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	448 118	1 150 936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	36 122	34 710
Summa Kortfristiga fordringar		484 241	1 185 646

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	3 988 864	2 884 350
Summa Kassa och bank		3 988 864	2 884 350
Summa Omsättningstillgångar		4 473 104	4 069 996

Summa Tillgångar		14 985 051	14 973 922
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 348 994	1 348 994
Fond för yttre underhåll	5 617 300	5 278 063
Summa Bundet eget kapital	6 966 294	6 627 057

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	360 196	282 267
Årets resultat	450 365	417 166
Summa Fritt eget kapital	810 561	699 433

Summa Eget kapital	7 776 855	7 326 490
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Summa Långfristiga skulder	0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	6 808 627	7 272 627
Leverantörsskulder		52 283	102 514
Skatteskulder		5 541	4 065
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	18 699	28 964
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	323 046	239 262
Summa Kortfristiga skulder		7 208 196	7 647 432

Summa Skulder	7 208 196	7 647 432
---------------	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder	14 985 051	14 973 922
--------------------------------	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	556 618	519 084
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	391 980	395 510
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	391 980	395 510
Erhållen ränta	105 296	74 587
Erlagd ränta	-213 532	-176 038
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	840 362	813 143
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-2 994	22 111
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	26 748	187 404
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	23 754	209 515
Kassaflöde från den löpande verksamheten	864 116	1 022 659
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-464 000	-464 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-464 000	-464 000
Årets kassaflöde	400 116	558 659
Likvida medel vid årets början	4 011 433	3 452 774
Likvida medel vid årets slut	4 411 549	4 011 433



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**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.

Byte av redovisningssystem

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren

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:	120 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.

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	0 tkr
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	2 183 364	2 079 300
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	66 464	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	99 936	99 896
	Hyror förbrukningsbaserad	6 023	70 250
	Övriga primära intäkter	6 934	5 510
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 362 721	2 254 956
	Hyresbortfall	0	-5 208
	<i>Summa</i>	0	-5 208
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 362 721	2 249 748

I årsavgiften ingår årsavgifter bostad, grundutbud tv, bredband, vatten, värme och avfallshantering

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-125 986	-128 845
	Snö och halk-bekämpning	-52 934	-96 184
	Reparationer	-65 727	-31 841
	Planerat underhåll	-154 762	-119 458
	El	-151 710	-119 794
	Uppvärmning	-230 120	-206 592
	Vatten	-153 778	-130 820
	Sophämtning	-77 632	-50 657
	Fastighetsförsäkring	-47 094	-41 026
	Kabel-TV och bredband	-76 043	-76 009
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-61 960	-60 484
	Förvaltningsavtalskostnader	-94 805	-130 062
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 292 552	-1 191 771

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-12 467	-15 378
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-14 848
	Administrationskostnader	-4 652	-2 677
	Extern revision	-29 375	-27 500
	Föreningsverksamhet	-3 998	-3 606
	Övriga förvaltningskostnader	-8 955	-8 466
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-59 447	-72 475

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Övriga arvoden	-51 776	-55 963
	Sociala avgifter	-7 848	-12 445
	Övriga personalkostnader	0	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-62 124	-70 908
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	0	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	105 296	74 587
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	105 296	74 587
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-211 506	-174 838
	Övriga räntekostnader	-43	-1 667
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-211 549	-176 505

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	17 740 993	17 740 993
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 649 018	1 649 018
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	94 633	94 633
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	19 484 644	19 484 644
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 580 718	-8 185 208
	Årets avskrivningar	-391 980	-395 510
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 972 698	-8 580 718
	<i>Utgående redovisat värde</i>	10 511 946	10 903 926
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	31 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	235 000	235 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 000 000	14 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	93 000	93 000
	<i>Summa</i>	45 328 000	45 328 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	18 056 000	18 056 000
	Varav i eget förvar	-279 000	-279 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	17 777 000	17 777 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	422 685	1 127 083
	Övriga fordringar	25 433	23 853
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	448 118	1 150 936
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	15 702	15 699
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 419	19 011
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	36 121	34 710
Not 11	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Sparkonto SBAB	3 988 864	2 884 350
	<i>Summa Kassa och bank</i>	3 988 864	2 884 350

Not 12	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	3,2%	2025-03-28	2 508 048	464 000
Stadshypotek	3,05%	2025-06-30	3 160 250	0
Stadshypotek	3,1%	2025-12-30	1 140 329	0
			6 808 627	464 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	6 808 627
Kortfristig del	6 808 627

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	-1 326
Källskatt	18 699	25 558
Övriga kortfristiga skulder	0	4 732
<i>Summa Övriga skulder</i>	18 699	28 964

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	196 029	183 179
Upplupna räntekostnader	589	2 572
Övriga upplupna kostnader	126 428	53 511
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	323 046	239 262

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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skäppan 34, org. nr 716415-2907

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skäppan 34 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skäppan 34 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Frida Lundgren
Auktoriserad revisor

Mats Sjöblom
Förtroendevald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Skäppan 34 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUNNAR BÅLFORS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 12:08:24



ERIK THORSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 17:58:33



ANDERS KRISTOFFERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 16:34:33



ANNA BÅLFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 09:01:47



STEN TÖRNBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 23:22:23



MATS SJÖBLOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 13:57:16



FRIDA LUNDGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 12:25:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Skäppan 34 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATS SJÖBLOM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 13:55:44



FRIDA LUNDGREN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 12:24:20



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.