



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skeppet i Österåker

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Österåker.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-09-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-03 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Österåker Berga 11:94	2015	Österåker

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Arthur J Gallagher Proinova AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1985.

Föreningen har 26 hyreslägenheter och 109 bostadsrätter om totalt 8 281 kvm och 1 lokal om 433 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl Emil Möller	Ordförande
Amber Arthor	Sekreterare
Jovana Srejjic	Styrelseledamot
Daniel Ehrling	Styrelseledamot
Isabelle Grönroos	Styrelseledamot
Magnus Schön	Styrelseledamot
Peter Hammarqvist	Styrelseledamot
Birgitta Elisabeth Mårs	Suppleant
Dan Ljunghill	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Gustaf Hallgren Revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-05.

Extra föreningsstämma hölls 2025-03-27. Nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-14. Nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-29. Ny revisionsfirma.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2025** ● Nya lampor i korridorer och innergård
Åtgärkning av OVK besikningsanmärkningar
Maskinpolering av alla golv
Bytt hissleverantör
Bytt städleverantör
Fräschat upp soprum 8B
Nya landgångar på vindar
- 2024** ● Nya informations skärmar vid entréer
Inventerat och besiktigat tak för framtida underhåll
- 2023** ● Byte av tätskikt innergård
Omdragning av dagvattenrör på tak och vind
Ny dränering av innergård
- 2022** ● Byte av alla fönster och balkongdörrar

Planerade underhåll

- 2024** ● Obligatorisk ventilationskontroll
- 2026** ● Se över entréportar
Injustering av värmesystem

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning.	SBC
Försäkringar	Gallagher
Larm och övervakning	Securitas
Låne administration	SBC
Service av hissar	Elevate AB
Tekniskt fastighetsunderhåll	Svefab
Dörrar, lås och porttelefoner	Berga lås & Larm

Övrig verksamhetsinformation

Räkenskapsåret 2024/2025 har varit ett aktivt och utvecklande år för Bostadsrättsföreningen Skeppet i Österåker. Styrelsen har arbetat målmedvetet med att förbättra både fastigheten och boendemiljön, samtidigt som långsiktiga beslut har fattats för att stärka föreningens ekonomi och framtida förvaltning.

Under året har flera viktiga åtgärder genomförts, bland annat byte av städ- och servicepartners, uppgraderingar av belysning och gemensamma utrymmen, samt en omfattande översyn av hissar och ventilationssystem. Föreningen har även färdigställt en långsiktig underhållsplan som sträcker sig över 50 år, vilket ger en stabil grund för framtida investeringar och underhåll.

Ekonomiskt har föreningen fortsatt att arbeta för en hållbar balans mellan kostnader och intäkter. Ett av föreningens lån har bundits om till fast ränta, vilket stärker den ekonomiska stabiliteten i en tid av osäkra ränteförhållanden.

Sammanfattningsvis har året präglats av både praktiska förbättringar och strategiska beslut som stärker föreningens långsiktiga utveckling och trygghet för medlemmarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- Årsavgifter: En avgiftshöjning genomfördes i slutet av 2024. Vid årets budgetarbete har styrelsen konstaterat att ytterligare en höjning är nödvändig. Avgifterna kommer därför att höjas med 5 % från och med den 1 januari 2026.
- Skuldsättning: Föreningens totala skuld uppgår till 89 000 000 kronor. I slutet av 2024 upptogs två kortfristiga lån för att täcka kostnader i samband med tätskikts- och dagvattenprojektet. Dessa lån planeras återbetalas i samband med försäljning av några av föreningens hyreslägenheter som ombildas till bostadsrätter.
- Resultat: Årets resultat är negativt, främst på grund av kostnader om cirka 2,2 miljoner kronor för vattenskador. Dessa oförutsedda utgifter har medfört att planerade investeringar i fastigheten fått skjutas framåt.
- Ekonomi: Ett av föreningens lån har bundits om till fast ränta med en löptid på fyra år.

Trots årets negativa resultat bedömer styrelsen att föreningens ekonomi är stabil och att de långsiktiga åtgärder som vidtagits ger en trygg grund för framtiden.

Förändringar i avtal

- Städ och gemensamma utrymmen: Byte av städfirma till Svening Städ. I samband med detta maskinpolerades golven i gemensamma utrymmen.
- Hissar: Ny servicepartner, Elevate, har tagit över hissunderhållet. En översyn av samtliga hissar har genomförts och brythjulet i hissen vid port 8J har bytts.
- Belysning: Samtliga lampor i föreningens armaturer, inklusive innergården, har bytts till energieffektiva LED-lampor.
- Vindar: Gångarna på vindarna har uppgraderats för att underlätta framtida installationer.
- Ventilation: En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts och identifierade brister har åtgärdats.
- Soprum och avfallshantering: Soprummet vid port 8B har fräschats upp. Sophanteringen har optimerats genom fler hämtningar per vecka men med färre kärl, samt införande av lock på kärln.
- Stadgar: Nya stadgar har antagits och ersatt de tidigare.

- Lås och säkerhet: Ett nytt avtal har tecknats med Berga Lås & Larm för att underlätta för de boende och minska kostnaderna.
- Vattenskador: Föreningen har under året hanterat flera vattenskador i lägenheter, orsakade av brustna rör.
- Underhållsplan: En långsiktig underhållsplan har färdigställts och sträcker sig över 50 år.

Övriga uppgifter

Vid räkenskapsårets slut hade föreningen totalt 133 medlemmar, varav 109 bostadsrätter.

Under året har det skett 8 överlåtelser av bostadsrätter.

Framtidsutsikter: Styrelsen bedömer att det ekonomiska läget för närvarande är ansträngt, men att situationen successivt stabiliseras genom de avgiftshöjningar som redan genomförts och de som är planerade. För närvarande har föreningen tre lägenheter ute till försäljning, vilket förväntas bidra med välbehövliga intäkter till föreningens kassa.

Inför kommande verksamhetsår planerar föreningen att genomföra en injustering av värmesystemet för att säkerställa en jämnare och mer energieffektiv värmefördelning i fastigheten. Styrelsen avser även att se över entréportarna, med målsättningen att förbättra både funktion och trivsel för de boende.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 130 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 133 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser och 1 upplåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	8 886 565	7 504 127	6 842 382	6 823 483	6 784 978
Resultat efter fin. poster	-5 665 024	-4 491 426	-8 360 991	-6 439 998	-2 746 905
Soliditet (%)	47	49	51	49	49
Yttre fond	707 160	152 360	152 360	-	1 810 454
Taxeringsvärde	141 952 000	152 360 000	152 360 000	152 360 000	120 919 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	636	608	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	56,2	52,0	-	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 747	12 679	12 506	15 656	15 656
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 201	9 640	9 385	9 958	9 958
Sparande / kvm totalyta, kr	-247	-197	-114	-58	115
Elkostnad / kvm totalyta, kr	41	42	43	51	35
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	107	111	101	98	95
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	106	93	69	69	63
Energikostnad / kvm totalyta, kr	254	246	214	218	192
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,03	1,98	-	-	-
Räntekänslighet (%)	16,88	20,86	47,52	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på flera vattensskador på trycksatta ledningar där föreningen har fått stå för stora kostnader. Vi kommer att höja avgiften med 5% för att ha en budget i balans inför nästa år. Vi har även 3 lägenheter ute till försäljning som gör att vi får in nya pengar till kassan under vintern/våren.

Förändringar i eget kapital

	2024-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-06-30
Insatser	98 457 011	-	997 816	99 454 827
Upplåtelseavgifter	27 339 492	-	852 184	28 191 676
Fond, yttre underhåll	152 360	-	554 800	707 160
Balanserat resultat	-35 906 897	-4 491 426	-554 800	-40 953 123
Årets resultat	-4 491 426	4 491 426	-5 665 024	-5 665 024
Eget kapital	85 550 540	0	-3 815 024	81 735 517

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-40 398 323
Årets resultat	-5 665 024
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-554 800
Totalt	-46 618 147

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	559 083
Balanseras i ny räkning	-46 059 064

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 juli - 30 juni	Not	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 886 565	7 504 127
Övriga rörelseintäkter	3	494 704	244 068
Summa rörelseintäkter		9 381 269	7 748 195
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 525 563	-6 926 795
Övriga externa kostnader	9	-594 274	-556 516
Personalkostnader	10	-349 106	-349 107
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 953 236	-2 774 388
Summa rörelsekostnader		-12 422 179	-10 606 805
RÖRELSERESULTAT		-3 040 910	-2 858 610
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 587	15 167
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 627 701	-1 647 983
Summa finansiella poster		-2 624 113	-1 632 816
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 665 024	-4 491 426
ÅRETS RESULTAT		-5 665 024	-4 491 426

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-06-30	2024-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	170 547 559	173 500 795
Summa materiella anläggningstillgångar		170 547 559	173 500 795
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		170 547 559	173 500 795
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		405 674	444 790
Övriga fordringar	13	1 850 657	683 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	457 800	238 804
Summa kortfristiga fordringar		2 714 132	1 367 234
Kassa och bank			
Kassa och bank		22 883	22 467
Summa kassa och bank		22 883	22 467
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 737 014	1 389 702
SUMMA TILLGÅNGAR		173 284 574	174 890 497

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		127 646 503	125 796 503
Fond för yttre underhåll		707 160	152 360
Summa bundet eget kapital		128 353 663	125 948 863
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-40 953 123	-35 906 897
Årets resultat		-5 665 024	-4 491 426
Summa ansamlad förlust		-46 618 146	-40 398 323
SUMMA EGET KAPITAL		81 735 517	85 550 540
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	58 000 000	58 000 000
Summa långfristiga skulder		58 000 000	58 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	31 000 000	26 000 000
Leverantörsskulder		509 415	3 540 861
Skatteskulder		605 950	581 765
Övriga kortfristiga skulder		0	975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 433 692	1 216 356
Summa kortfristiga skulder		33 549 057	31 339 957
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		173 284 574	174 890 497

Kassaflödesanalys

1 juli - 30 juni	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 040 910	-2 858 610
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 953 236	2 774 388
	-87 674	-84 222
Erhållen ränta	1 842	18 711
Erlagd ränta	-2 571 061	-1 679 284
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 656 894	-1 744 796
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-178 911	-404 155
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 847 540	2 448 353
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 683 344	299 403
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-9 116 403
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-9 116 403
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 850 000	1 850 000
Upptagna lån	5 000 000	2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	6 850 000	3 850 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 166 656	-4 967 000
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	409 779	5 376 780
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 576 435	409 779

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skeppet i Österåker har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

0,5% - stomme & grund, stomkomplettering medlem

2% - ombyggnation lokaler till 4 lgh, renovering lgh 1108 & 1005, dagvattenstammar & innergård

2,5% - yttertak, fönster/dörrar, port, fasad/balkonger, el, fönster.

4%-5% - renovering hissar, luftbehandlingssystem, komponenter till stammar

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter bostäder	5 263 217	4 017 809
Hysesintäkter bostäder	2 086 680	2 102 833
Hysesintäkter lokaler	1 146 862	1 103 092
Hysesintäkter förråd	14 500	60 500
Deb. fastighetsskatt	73 600	73 600
Hyror reklamplats/antennplats	205 858	71 553
Intäkter kabel-TV	23 408	24 871
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-22 407
Dröjsmålsränta	1 623	1 648
Pantsättningsavgift	6 906	11 934
Överlåtelseavgift	17 344	24 594
Administrativ avgift	13 867	0
Andrahandsuthyrning	32 695	34 100
Öres- och kronutjämning	5	0
Summa	8 886 565	7 504 127

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Elstöd	0	106 704
Övriga intäkter	14 950	16 166
Försäkringsersättning	479 754	121 198
Summa	494 704	244 068

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel enl avtal	223 073	184 582
Fastighetsskötsel utöver avtal	60 709	550 613
Fastighetsskötsel gård enl avtal	89 243	89 634
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 411	10 345
Larm och bevakning	63 115	49 016
Städning enligt avtal	198 110	212 448
Städning utöver avtal	10 347	32 339
Besiktningar	29 324	7 997
Hissbesiktning	8 838	6 125
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	124 201	0
Energideklarationer	0	22 001
Brandskydd	17 036	37 399
Bevakning	34 468	57 534
Gårdkostnader	9 130	19 289
Gemensamma utrymmen	5 349	3 054
Sopphantering	53 160	43 457
Garage/parkering	0	2 340
Snöröjning/sandning	9 313	38 543
Serviceavtal	33 675	31 440
Mattvätt/Hyrmattor	40 644	39 211
Förbrukningsmaterial	2 995	10 882
Summa	1 015 141	1 448 250

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	13 710	1 704
Försäkringsärende	0	3 775
Installationer	1 964	0
Hyseslägenheter	102 067	70 667
Bostadsrättslägenheter	11 761	15 553
Hyseslokaler	100 571	40 760
Tvättstuga	48 676	51 946
Trapphus/port/entr	11 979	44 681
Vind	0	4 726
Sophantering/återvinning	16 021	7 708
Dörrar och lås/porttele	31 807	43 790
Övriga gemensamma utrymmen	0	11 050
VVS	216 940	226 369
Värmeanläggning/undercentral	3 604	132 856
Ventilation	318 881	32 523
Elinstallationer	292 172	231 526
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 280	38 320
Hissar	235 652	43 193
Tak	91 415	288 472
Fasader	0	17 296
Fönster	0	1 193
Balkonger/altaner	1 301	0
Mark/gård/utemiljö	13 993	36 790
Garage/parkering	1 218	8 549
Vattenskada	2 205 267	982 540
Skador/klotter/skadegörelse	1 738	28 312
Summa	3 724 017	2 364 299

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Underhåll av byggnad	154 625	0
Hyseslägenheter	9 185	0
Vind	277 607	0
Ventilation	94 413	0
Elinstallationer	14 003	0
Tak	1 570	0
Mark/gård/utemiljö	7 680	0
Summa	559 083	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
El	356 694	365 307
Uppvärmning	928 954	965 957
Vatten	926 559	810 340
Sophämtning/renhållning	163 163	213 744
Grovsopor	2 479	0
Summa	2 377 849	2 355 348

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	200 767	164 593
Markhyra/väavgift/avgälder	103 880	81 300
Kabel-TV	232 526	219 355
Fastighetsskatt	312 300	293 650
Summa	849 473	758 898

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Tele- och datakommunikation	26 704	5 497
Juridiska åtgärder	13 250	39 767
Inkassokostnader	0	7 602
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	53 535	0
Revisionsarvoden extern revisor	67 500	33 750
Styrelseomkostnader	1 935	5 176
Föreningskostnader	101 900	35 900
Förvaltningsarvode enl avtal	166 562	143 652
Överlåtelsekostnad	16 256	40 614
Pantsättningskostnad	12 150	15 620
Administration	45 210	20 468
Konsultkostnader	81 134	193 979
Bostadsrätterna Sverige	4 404	8 810
Föreningsavgifter	3 735	5 681
Summa	594 274	556 516

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	270 000	270 000
Arbetsgivaravgifter	79 106	79 107
Summa	349 106	349 107

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader fastighetslån	2 621 157	1 647 102
Dröjsmålsränta	1 786	60
Kostnadsränta skatter och avgifter	4 758	821
Summa	2 627 701	1 647 983

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-06-30	2024-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	195 424 324	186 307 921
Årets inköp	0	9 116 403
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	195 424 324	195 424 324
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-21 923 528	-19 149 140
Årets avskrivning	-2 953 236	-2 774 388
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 876 764	-21 923 528
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	170 547 559	173 500 795
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	103 600 000	105 800 000
Taxeringsvärde mark	38 352 000	46 560 000
Summa	141 952 000	152 360 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	297 105	296 328
Transaktionskonto	1 112 552	383 631
Borgo räntekonto	441 000	3 681
Summa	1 850 657	683 640

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda kostnader	80 048	47 389
Förutbet försäkr premier	194 985	161 771
Förutbet kabel-TV	28 077	26 707
Upplupna intäkter	150 007	0
Upplupna ränteintäkter	4 683	2 937
Summa	457 800	238 804

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-06-30	Skuld 2025-06-30	Skuld 2024-06-30
Nordea	2028-06-21	3,41 %	29 000 000	29 000 000
Nordea	2026-06-17	4,36 %	24 000 000	24 000 000
Nordea	2028-06-21	3,45 %	5 000 000	5 000 000
Nordea	2029-06-20	2,89 %	24 000 000	24 000 000
Nordea	2025-11-18	2,83 %	2 000 000	2 000 000
Nordea	2025-12-30	2,85 %	2 000 000	
Nordea	2025-12-30	2,85 %	3 000 000	
Summa			89 000 000	84 000 000
Varav kortfristig del			31 000 000	26 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 89 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna kostnader	20 747	32 320
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	16 000	0
Uppl kostnad Städning entrepr	11 912	0
Uppl kostn el	26 099	22 784
Uppl kostnad Värme	43 972	37 365
Uppl kostn kabel-TV	9 228	0
Uppl kostnad Extern revisor	35 000	35 000
Uppl kostn räntor	120 428	63 788
Uppl kostnad Sophämtning	18 190	0
Uppl kostnad arvoden	100 244	100 244
Beräknade uppl. sociala avgifter	31 497	31 497
Förutbet hyror/avgifter	1 000 375	893 358
Summa	1 433 692	1 216 356

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	115 000 000	115 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Österåker

Amber Arthor
Sekreterare

Carl Emil Möller
Ordförande

Daniel Ehrling
Styrelseledamot

Isabelle Grönroos
Styrelseledamot

Jovana Srejjic
Styrelseledamot

Magnus Schön
Styrelseledamot

Peter Hammarqvist
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Azets Revision & Rådgivning AB
Gustaf Hallgren
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.11.2025 13:01

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 18.11.2025 08:57

DOCUMENT ID:

SkzeDsFlbe

ENVELOPE ID:

BJlbgPjYxbg-SkzeDsFlbe

DOCUMENT NAME:

Brf Skeppet i Österåker, 769625-2738 - Årsredovisning 2025.pdf

22 pages

SHA-512:

3e955a3b00272f495f79613bb31553604d777539c34cf5a741a5547dc8bb4d3fecf0ffe8341a4217eaacdf8d0a60e04056e2a28ba7806772b74fa44499bfdd05

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DANIEL EHRLING daniel@skargardensvvs.com	 Signed Authenticated	18.11.2025 09:08 18.11.2025 09:08	eID Low	Swedish BankID IP: 193.235.20.189
2. Carl Emil Möller emil.moller@live.com	 Signed Authenticated	18.11.2025 09:47 18.11.2025 09:47	eID Low	Swedish BankID IP: 2a02:26f7:f8d1:4c00:0:4800:0:9
3. PETER HAMMARQVIST peter.hammarqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	18.11.2025 09:49 18.11.2025 09:48	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.2.170
4. ISABELLE GRÖNROOS isabelle.gronroos@lansfast.se	 Signed Authenticated	18.11.2025 11:45 18.11.2025 11:44	eID Low	Swedish BankID IP: 2001:2042:3cd6:2a00:58e1:d5c9:765b:4133
5. AMBER ARTHOR amberarthor0104@gmail.com	 Signed Authenticated	18.11.2025 12:15 18.11.2025 11:43	eID Low	Swedish BankID IP: 2a02:1406:282:49ad:5e2:3c06:1585:1d3a
6. MAGNUS SCHÖN magnus.schon12@gmail.com	 Signed Authenticated	18.11.2025 12:35 18.11.2025 10:43	eID Low	Swedish BankID IP: 193.234.175.40
7. JOVANA SREJIC jovana.srejc@outlook.com	 Signed Authenticated	19.11.2025 12:01 19.11.2025 12:00	eID Low	Swedish BankID IP: 2a00:801:795:cddd:b968:518e:509a:8f72
8. Carl Gustaf Henrik Hallgren gustaf.hallgren@azets.com	 Signed Authenticated	19.11.2025 13:01 19.11.2025 13:00	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.32

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skeppet i Österåker, org.nr 769625-2738

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skeppet i Österåker för räkenskapsåret 2024-07-01–2025-06-30.

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 30 juni 2025 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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

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

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

- o 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. 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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.

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 Skeppet i Österåker för räkenskapsåret 2024-07-01–2025-06-30 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 och 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kristianstad den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Azets Revision & Rådgivning AB

Gustaf Hallgren
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.11.2025 13:00

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 18.11.2025 08:57

DOCUMENT ID:

BJ-MgDjYgbg

ENVELOPE ID:

rJZWgwjKxZl-BJ-MgDjYgbg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Skeppet i Österåker 2024-2025.
pdf

2 pages

SHA-512:

bca0fe7901ec5aa09a628a02901d3355470289616d74b
3296b9d28db52d0ac3de14bb38064c27cb82f236101a5
ee251727d110e540a2ad17d0c056d7a4f9380e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Gustaf Henrik Hallgren	Signed	19.11.2025 13:00	eID	Swedish BankID
n gustaf.hallgren@azets.co	Authenticated	19.11.2025 13:00	Low	IP: 208.56.29.32
m				

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed