

Årsredovisning 2024

Brf Skeppsbyggaren

769626-1101



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skeppsbyggaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-03-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-02-24 och nuvarande stadgar registrerades 2022-01-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Sannegården 64:1	2015	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2015

Föreningen har 89 bostadsrätter om totalt 6 864 kvm och 2 lokaler om 200 kvm. Byggnadernas totalyta är 8 014 kvm.

Styrelsens sammansättning

Roy Bergqvist	Ordförande (sedan 240925, ersätter Goran Bajkusa)
Goran Bajkusa	Avgick som ordförande 240925 pga flytt
Lars Johan Sjölander	Ekonomi
Carl Anders Därnemyr	Ledamot
Mikael Holmqvist	Ledamot
Peter Hansson	Ledamot
Janne Glud-Kåvik	Suppleant

Valberedning

Stefan Tingström
Rebecca Wernhage

Firmateckning

Firma tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Sverker Andersson Revisor Rävissor AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2067. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte varmvattenmätare (återkommande, till UH-plan)
Energiutredning med åtgärder
Ventilation restaurang Piga
Installation hjärtstartare
Felsökning och utbyte Mbus DUC (akut)
Spolning centrala avloppsstammar (enl UH-plan)
- 2023** ● Filterbyte fönster lägenheter (enl UH-plan)
Ventilation restaurang Piga
Utökning el restaurang Makka
Montering avluftare
Kontroll och underhåll spillvattenpumpar
UV-filter restaurang Piga
- 2022** ● Entréer bättringsmålning samt skavskyddslister
Sedumtak förråd innergård
Reparation värmepump (akut)
Service och reparation filtersystem restaurang Piga
Byte belysning gemensamma utrymmen till LED
Utbyggnad av ytterligare 8 laddstationer (20 totalt)
- 2021** ● Renovering norra lokalen för ny hyresgäst
Byte tryckstegringspump (akut)
Montering galler cykelförråd undre garageplan
- 2020** ● Installation av övervakningskameror i gemensamma utrymmen
OVK
- 2019** ● Ytbehandling samtliga klinkergolv (enl UH-plan)
Montering av fasadbelysning norra fasaden
- 2018** ● Installerat utökat inbrottskydd; brytlistor på dörrar till förråd, galler för rökluckor mm.

- 2018** ● Montering av grindar mot gata samt sopstation
Installation av 12 laddstationer

Planerade underhåll

- 2025** ● Besiktning och eventuell dammbildning garagegolv (enl UH-plan)
Besiktning och eventuell uppfräschning buskar och träd på innergård (enl UH-plan)
Besiktning och eventuell målning pelare i garage (enl UH-plan)
Förnya energideklaration (enl UH-plan)
Besiktning och eventuell målning entréhallar (enl UH-plan)
Besiktning och eventuell målning garagesluss (enl UH-plan)
- 2026** ● OVK (enl UH-plan)
- 2027** ● Besiktning och eventuell målning trapphus (enl UH-plan)
- 2030** ● Besiktning och eventuell dammbildning garagegolv (enl UH-plan)
Besiktning och eventuellt byte konstgräs (enl UH-plan)
Besiktning och eventuellt byte cirkulations- och andra pumpar (enl UH-plan)
- 2032** ● OVK (enl UH-plan)
- 2033** ● Rensning ventilationskanaler (enl UH-plan)
- 2035** ● Större insatser som målning, byte av belysningar, lägenhetstermostater, värmepumpar (enl UH-plan)

Avtal med leverantörer

Avläsning varmvattenförbrukning	Brunata
Bredband samt TV	Telia
Filterunderhåll restaurangsystem	Halton
Hissunderhåll	Kone
Redovisning och ekonomi	Nabo
Tekniskt underhåll	GUAB
Övervakning tekniska system	KTC

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Eriksbergs samfällighetsförening, med en andel på 1.654%.

Samfälligheten förvaltar sopsugen samt den mark som ligger inom samfällighetens område..

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens underhållsplan, framtagen 2018, revideras kontinuerligt i syfte att täcka 50 år. Planen visar på ett underhållsbehov på c:a 51Mkr under dessa 50 år. Mindre underhållskostnader tas som löpande utgift, större kommer att tas ur underhållsfonden alternativt finansieras genom lån.

Planen innehåller ett erfarenhetsbaserat underhållsbehov som anger vilka år vissa åtgärder borde utföras. Styrelsen har givetvis ambitionen att bedöma om behovet verkligen föreligger innan åtgärd vidtas. Exempelvis anger planen att entréhallar skall målas om under 2025. Emellertid genomgick entréhallarna en uppfräschning under 2022 vilket kanske medför att styrelsen skjuter på det planerade underhållet. Åtgärder kan även tidigareläggas om sådant behov finnes.

Planen uppdateras löpande för att anpassa den mer generella planen för just vår fastighet.

Tanken är att alla skall bidra till fastighetens långsiktiga underhåll, även de som flyttade in i ett tidigt skede med låga underhållsbehov.

För att täcka dessa behov avsätter föreningen 411.840kr (60kr/m² boendeyta) årligen i en härför avsedd fond på Handelsbanken. Dessutom amorterar föreningen i dagsläget 1.904.000kr årligen vilket också möjliggör upptagandet av nya lån i samband med större insatser. Slutligen tas en del poster som till exempel löpande hissunderhåll direkt ur föreningens kassa.

Det väsentliga är att ha en god uppfattning om underhållskostnaden över många år samt att avsätta medel i syfte att kunna erbjuda medlemmarna en stabil ekonomi utan plötsliga oplanerade avgiftshöjningar.

Sammanfattningsvis, föreningen har en bra och uppdaterad underhållsplan samt avsätter tillräckligt med medel för framtida underhåll genom dels fondering, dels amortering.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ingen ändring av avgifter har skett under 2024

Övriga uppgifter

Underhåll har skett på fastighetens värme och ventilationssystem. En energiutredning slutfördes och rekommenderade åtgärder genomfördes.

Centrala avloppsstammar spolades under 2024 för att förbygga stopp i systemet.

Många små åtgärder som t.ex. översyn av dörrtätningar genomförs löpande, betalas direkt ur kassan och belastar inte underhållsfonden. Om det bedöms att detta är större återkommande åtgärder revideras underhållsplanen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 141 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 144 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 853 505	6 580 576	5 812 881	5 692 322
Resultat efter fin. poster	312 142	930 062	186 030	22 413
Soliditet (%)	84	83	83	82
Yttre fond	3 043 668	2 631 828	2 219 988	1 623 680
Taxeringsvärde	267 632 000	267 632 000	267 632 000	248 528 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr*	764	734	650	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)*	76,6	75,3	76,7	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 113	8 390	8 667	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 948	7 186	8 422	-
Sparande per kvm totalyta, kr	267	345	290	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	47	53	84	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	64	46	58	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	24	24	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	139	122	165	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,72	2,00	1,42	-
Räntekänslighet (%)	10,54	11,28	13,34	-

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 varmvatten (totalt 136 157 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

* Nyckeltalen för Årsavgift per kvm bostadsrättsyta samt årsavgifternas andel av totala intäkter är justerade för 2023 då elförbrukning laddstolpar felaktigt ingick i beräkningen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	149 654 000	-	-	149 654 000
Upplåtelseavgifter	140 001 000	-	-	140 001 000
Fond, yttre underhåll	2 631 828	-	411 840	3 043 668
Balanserat resultat	-331 696	927 663	-411 840	184 127
Årets resultat	927 663	-927 663	315 868	315 868
Eget kapital	292 882 795	0	315 868	293 198 663

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	184 127
Årets resultat	315 868
Totalt	499 995

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	411 840
Balanseras i ny räkning	88 155
	499 995

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 853 610	6 580 576
Övriga rörelseintäkter	3	0	109 661
Summa rörelseintäkter		6 853 610	6 690 237
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 753 985	-2 401 620
Övriga externa kostnader	8	-218 950	-205 420
Personalkostnader	9	-206 842	-155 488
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 830 924	-1 830 924
Summa rörelsekostnader		-5 010 701	-4 593 452
RÖRELSERESULTAT		1 842 909	2 096 785
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 869	6 146
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 542 968	-1 172 869
Summa finansiella poster		-1 523 099	-1 166 723
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		319 810	930 062
Skatt		-3 942	-2 399
ÅRETS RESULTAT		315 868	927 663

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	346 564 474	348 328 258
Maskiner och inventarier	12	-664 122	-596 982
Summa materiella anläggningstillgångar		345 900 352	347 731 276
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		345 900 352	347 731 276
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		100 536	74 968
Övriga fordringar	13	12 604	6 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	165 415	152 138
Summa kortfristiga fordringar		278 555	234 104
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	2 013 537	2 003 061
Summa kortfristiga placeringar		2 013 537	2 003 061
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 975 722	1 775 697
Summa kassa och bank		1 975 722	1 775 697
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 267 814	4 012 862
SUMMA TILLGÅNGAR		350 168 166	351 744 138

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		289 655 000	289 655 000
Fond för yttre underhåll		3 043 668	2 631 828
Summa bundet eget kapital		292 698 668	292 286 828
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		184 127	-331 696
Årets resultat		315 868	927 663
Summa fritt eget kapital		499 995	595 967
SUMMA EGET KAPITAL		293 198 663	292 882 795
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	53 781 000	18 237 500
Övriga långfristiga skulder		65 000	65 000
Summa långfristiga skulder		53 846 000	18 302 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 904 000	39 351 500
Leverantörsskulder		183 537	188 712
Skatteskulder		158 981	155 959
Övriga kortfristiga skulder		45 574	48 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	831 411	813 961
Summa kortfristiga skulder		3 123 503	40 558 844
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		350 168 166	351 744 138

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 842 909	2 096 785
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 830 924	1 830 924
	3 673 833	3 927 709
Erhållen ränta	19 869	2 237
Erlagd ränta	-1 524 099	-1 138 119
Betald inkomstskatt	-3 942	-2 399
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 165 661	2 789 428
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-44 451	97 970
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-6 709	-165 778
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 114 501	2 721 619
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	-373 524	-210 000
Avyttring av finansiella tillgångar	363 048	106 091
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 476	-103 909
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 904 000	-1 904 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 904 000	-1 904 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	200 025	713 710
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 775 697	1 061 986
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 975 722	1 775 697

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skeppsbyggaren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	0,83 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	2023
Årsavgifter, bostäder	4 844 292	4 677 712
Hysesintäkter, lokaler	439 884	415 836
Hysesintäkter, p-platser	1 095 431	1 059 439
Kabel-TV/Bredband	267 000	258 990
Vatten	136 157	103 658
El	53 959	55 265
Övriga intäkter	16 892	9 684
Öres- och kronutjämning	-5	-8
Summa	6 853 610	6 580 576

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elprisstöd	0	109 661
Summa	0	109 661

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	342 372	412 920
Städning	9 579	0
Övrigt	9 943	9 882
Besiktning och service	36 668	69 265
Brandskydd	19 000	42 719
Hiss serviceavtal	99 441	96 089
Trädgårdsarbete	5 496	10 155
Service värmeanläggning	68 951	0
Summa	591 449	641 031

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	26 566	54 364
Bostäder	20 508	0
Bostäder VVS	100 859	0
Lokaler	29 585	0
Soprum/miljöanläggning	1 535	0
Dörrar och lås/porttele	6 715	5 236
VA	3 438	0
Värme	74 517	0
Ventilation	138 893	90 107
El	20 233	33 262
Garage och p-platser	5 404	14 169
Summa	428 252	197 137

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	371 690	422 361
Uppvärmning	510 107	369 137
Vatten	227 523	189 504
Summa	1 109 321	981 003

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	136 294	117 658
Bredband	265 912	246 746
Samfällighet	146 437	141 726
Fastighetsskatt	76 320	76 320
Summa	624 963	582 450

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	19 458	21 381
Övriga förvaltningskostnader	59 269	50 641
Juridiska kostnader	0	-621
Revisionsarvoden	24 439	21 751
Ekonomisk förvaltning	115 784	112 268
Summa	218 950	205 420

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	162 019	122 554
Sociala avgifter	44 823	32 934
Summa	206 842	155 488

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 539 088	1 171 699
Övriga räntekostnader	3 880	1 170
Summa	1 542 968	1 172 869

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	362 000 000	362 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	362 000 000	362 000 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 671 742	-11 907 958
Årets avskrivning	-1 763 784	-1 763 784
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 435 526	-13 671 742
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	346 564 474	348 328 258
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>148 483 536</i>	<i>148 483 536</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	182 200 000	182 200 000
Taxeringsvärde mark	85 432 000	85 432 000
Summa	267 632 000	267 632 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	-156 859	-156 859
Utgående anskaffningsvärde	-156 859	-156 859
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-440 123	-372 983
Avskrivningar	-67 140	-67 140
Utgående avskrivning	-507 263	-440 123
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	-664 122	-596 982

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	59	6 998
Skattefordringar	12 545	0
Summa	12 604	6 998

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 797	69 650
Försäkringspremier	11 403	10 817
Bredband	44 585	41 611
Förvaltning	31 630	30 060
Summa	165 415	152 138

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristig placering 1	2 013 537	2 003 061
Summa	2 013 537	2 003 061

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2026-03-01	3,86 %	18 237 500	18 881 500
Stadshypotek	2026-03-01	0,76 %	18 720 500	18 881 500
Nordea Hypotek	2026-03-01	3,89 %	18 727 000	19 826 000
Summa			55 685 000	57 589 000
Varav kortfristig del			1 904 000	39 351 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 165 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
El	35 847	49 000
Uppvärmning	69 502	69 407
Utgiftsräntor	131 227	112 358
Vatten	21 471	14 935
Förutbetalda avgifter/hyror	553 364	553 261
Beräknat revisionsarvode	20 000	15 000
Summa	831 411	813 961

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	72 345 000	72 345 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

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

Göteborg

Carl Anders Därnemyr
Ledamot

Lars Johan Sjölander
Ekonomi

Mikael Holmqvist
Ledamot

Peter Hansson
Ledamot

Roy Bergqvist
Ordförande

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

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2025 10:56

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 19.05.2025 17:48

DOCUMENT ID:

HyGRMAuWgl

ENVELOPE ID:

BkgbCGAd-lx-HyGRMAuWgl

DOCUMENT NAME:

Brf Skeppsbyggaren, 769626-1101 - Årsredovisning 2024.pdf

20 pages

SHA-512:

ddb91e73cabab643729a07d2751b0a6f5cb4b61a7a9693b5c6fe861d3d0572ded410bec3c3f84561d28ed19cbe1aaa8d760a35388684f1ab5fd4904e2d04ae9c

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. PETER HANSSON kbpeter@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 19:30 19.05.2025 19:20	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.211.252
2. Lars Johan Sjölander johan-sjolander@telia.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 20:00 19.05.2025 19:59	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.37.248
3. ROY BERGQVIST roy.bergqvist@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 20:08 19.05.2025 20:02	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.208.27
4. KENT MIKAEL HOLMQVIST mickeholmqvist61@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 21:40 19.05.2025 21:28	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.181.28
5. Carl Anders Därnemyr carl.darnemyr@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 09:00 20.05.2025 08:13	eID Low	Swedish BankID IP: 82.197.224.169
6. Clas Ingemar Sverker Andersson info@ravisor.se	 Signed Authenticated	20.05.2025 10:56 20.05.2025 10:55	eID Low	Swedish BankID IP: 194.179.134.194

* 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

 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 Bostadsrättsföreningen Skeppsbyggaren,

769626-1101

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Skeppsbyggaren** för år 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Rävisor AB
Sverker Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.05.2025 10:55

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 19.05.2025 17:48

DOCUMENT ID:

rybbRfCOWlg

ENVELOPE ID:

BkZRzC_bxg-rybbRfCOWlg

DOCUMENT NAME:

RB Skeppsbyggaren.pdf

2 pages

SHA-512:

130b31934d9e24f6efe9e2ca7bd936fea41edd1dabddc4
ac1a325228abb27112c6e7fc7150253ea2155774e235c9
ac58c8bc4f145c1ce9425e61614415208ea1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Ingemar Sverker Andersson	Signed	20.05.2025 10:55	eID	Swedish BankID
info@ravisor.se	Authenticated	20.05.2025 10:55	Low	IP: 194.179.134.194

* 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