

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Skepparen

Org.nr. 769616-2937

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definitionen i inkomstskattelagen. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Styrelsen har en underhållsplan vilken man följer för att säkerställa föreningens fastigheters livslängd. Föreningens säte är Alingsås

Medlemsinformation

Byggnaderna, som uppfördes under tidigt 1900-tal och åren 2007-2008, ligger i Alingsås kommun och har beteckningen Skepparen 20 och Skepparen 36. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Föreningen har även en Bostadsrättsförsäkring. Fastigheterna genomgick den senaste OVK-besiktningen 2024 med godkänt resultat.

Föreningens byggnader utgörs av två tvåvåningshus med 10 lägenheter. Till byggnaderna hör också 10 st parkeringsplatser för boende.

Lägenhetsfördelning:

- 2 st 2 rum och kök
- 8 st 3-4 rum och kök.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	861 630	757 901	718 596	718 596
Resultat efter finansiella poster	-334 796	-232 084	-77 871	-1 613 324
Soliditet (%)	53,87	54,41	54,60	54,62
Balansomslutning	20 366 550	20 778 681	21 133 633	21 265 371
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	924	813		
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,7	99,5		
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 804	9 906		
Sparande (kr/kvm)	-21	71		
Räntekänslighet (%)	10,60	12,2		
Energikostnad (kr/kvm)	243	202		

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta och källarplan uppgår till 932 kvadratmeter. Finns ingen hyresrättsyta.

Upplysning vid förlust

Styrelsen fastställer årligen en treårig resultat- och likviditetsbudget. Årets förlust var förväntad och förlust beräknas även för kommande år. Under 2025 planeras ett större arbete för reparation och underhåll, bland annat ska hela staketet runt parkeringen byggas om. Finansieras genom utökning av banklånet. För att säkerställa föreningens likviditetsbehov höjde styrelsen årsavgifterna med 10 procent i februari 2024, och ytterligare höjning med 10% planeras från maj 2025.

Bostadsrättsföreningen Skepparen

Org.nr. 769616-2937

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	13 690 000	438 062	-2 820 782
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Reservering till fond för yttre underhåll		56 187	-56 187
Årets resultat			-334 796
Belopp vid årets utgång	13 690 000	494 249	-3 211 765

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 876 969
Årets resultat	-334 796
	-3 211 765

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	56 187
Balanseras i ny räkning	-3 267 952
	-3 211 765

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Skepparen

Org.nr. 769616-2937

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	861 630	757 901
Övriga rörelseintäkter		2 413	3 838
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		864 043	761 739
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-456 349	-412 331
Personalkostnader	3	-26 810	-26 808
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-298 350	-298 350
Summa rörelsekostnader		-781 509	-737 489
Rörelseresultat		82 534	24 250
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	169
Räntekostnader		-417 330	-256 503
Summa finansiella poster		-417 330	-256 334
Resultat efter finansiella poster		-334 796	-232 084
Resultat före skatt		-334 796	-232 084
Årets resultat		-334 796	-232 084

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	19 827 185	20 125 535
Summa materiella anläggningstillgångar		19 827 185	20 125 535
Summa anläggningstillgångar		19 827 185	20 125 535
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		335	12 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 900	24 975
Summa kortfristiga fordringar		26 235	37 493
Kassa och bank			
Kassa och bank		513 130	615 653
Summa kassa och bank		513 130	615 653
Summa omsättningstillgångar		539 365	653 146
SUMMA TILLGÅNGAR		20 366 550	20 778 681

Bostadsrättsföreningen Skepparen

Org.nr. 769616-2937

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	13 690 000	13 690 000
Fond för yttre underhåll	494 249	438 062
Summa bundet eget kapital	14 184 249	14 128 062

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 876 969	-2 588 698
Årets resultat	-334 796	-232 084
Summa fritt eget kapital	-3 211 765	-2 820 782

Summa eget kapital

10 972 484 11 307 280

Långfristiga skulder

6, 7

Övriga skulder till kreditinstitut	0	9 137 508
Summa långfristiga skulder	0	9 137 508

Kortfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut	9 137 508	94 948
Skatteskulder	32 190	31 080
Övriga skulder	8 974	2 565
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	215 394	205 300
Summa kortfristiga skulder	9 394 066	333 893

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

20 366 550 20 778 681

Bostadsrättsföreningen Skepparen

Org.nr. 769616-2937

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		82 534	24 250
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		298 350	298 350
Erhållen ränta mm		0	169
Erlagd ränta		-406 106	-234 453
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-25 222	88 316
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		11 258	-13 732
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		6 389	10 627
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-7 575	85 211
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-94 948	-155 544
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-94 948	-155 544
Förändring av likvida medel		-102 523	-70 333
Likvida medel vid årets början		615 653	685 986
Likvida medel vid årets slut		513 130	615 653

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2)

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

80

Maskiner och andra tekniska anläggningar

20

Noter till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning****2024****2023**

Årsavgifter

861 630

757 901

861 630

757 901

Not 3 Personal**2024****2023**

Föreningen har inte haft några anställda.

Dock har styrelsearvoden utbetalats med följande belopp:

Styrelsen:

Arvoden

20 400

20 400

20 400

20 400

Sociala kostnader

6 410

6 408

Summa:

26 810

26 808

Not 4 Övriga externa kostnader**2024****2023**

El och värme

173 692

144 840

Vatten och avlopp

53 598

43 937

Fastighetsskatt

16 300

15 890

Reparation och underhåll

16 774

2 826

Försäkring

26 991

24 993

Övriga driftkostnader

168 994

179 845

456 349

412 331

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	23 432 397	23 432 397
	Utgående anskaffningsvärden	23 432 397	23 432 397
	Ingående avskrivningar	-3 306 862	-3 008 512
	Årets avskrivningar	-298 350	-298 350
	Utgående avskrivningar	-3 605 212	-3 306 862
	Redovisat värde	19 827 185	20 125 535

Not 6	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Förfaller senare än 5 år	0	8 757 716

Not 7	Skulder som avser flera poster	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Företagets banklån/skuld om 9 137 508 (9 232 456) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	0	9 137 508
------------------------------------	---	-----------

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9 137 508	94 948
------------------------------------	-----------	--------

Kreditgivare	Ränta*	Villkorsändringsdag	Kapitalskuld
Handelsbanken	3,88%	Rörligt (3 månader)	4 445 900
Handelsbanken	3,88%	Rörligt (3 månader)	4 691 608
			9 137 508

*Ränta per 2024-12-31

I enlighet med tillämpade redovisningsprinciper redovisas lån med villkorsförändringsdag 2025 som kortfristig skuld. Föreningen har dock inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år, då fastighetens lånefinansiering är långsiktigt. Föreningen har för avsikt att omförhandla och förlänga lånen under kommande år. Även per 2023-12-31 var lånen rörliga, och borde därför ha redovisats som kortfristiga skulder även i årsredovisningen för 2023.

Not 8	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 580 000	9 580 000

NOTER

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Alingsås

Det datum som framgår av elektronisk signatur

Larry Johansson

Marcus Heed

Henrik Brunnegård

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av elektronisk signatur.

Tobias Moberg

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ERIK LARRY JOHANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 970a2b0d950da2[...]0e3cc48482e74

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-05-01 07:33:11 UTC



MARCUS PATRICK HEED

Styrelseledamot

Serienummer: ebbf8aec03866[...]a744f9d4db1e5

IP: 213.204.xxx.xxx

2025-05-01 10:33:54 UTC



HENRIK BRUNNEGÅRD

Styrelseledamot

Serienummer: 440f00a964da44[...]d817e9dddf7b8

IP: 95.194.xxx.xxx

2025-05-01 12:35:24 UTC



Björn Lennart Tobias Moberg

Revisor

Serienummer: fc8d02f5c52ebf[...]b6895765ae270

IP: 212.85.xxx.xxx

2025-05-01 12:38:50 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.