

Årsredovisning 2024

Bostadsrättsföreningen Skäppan

769635-4799



SkUwNQ8egg-H1lWV78gxg

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skäppan

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 Umeå kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-10-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-03-10 och nuvarande stadgar registrerades 2025 -01-09 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad för uthyrning av verksamhetslokaler.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skäppan 24	2018	Umeå kommun
Skäppan 25	2018	Umeå kommun

De två byggnaderna på Skäppan 24 är uppförda 1974 och 2018. En byggnad på Skäppan 25 är uppförd 1960 och totalrenoverades 2018. Den andra byggnaden är uppförd 2018.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar Västerbotten.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna har värdeår 1974 och 2018.

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 972 kvm och 1 lokal om 40 kvm.

Lägenhetsfördelning

3 st	1 rum och kök
1 st	1,5 rum och kök
14 st	2 rum och kök
2 st	3 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Pär Segerbrant	Ordförande
Andreas Walfridsson	Styrelseledamot
Carl William Viklund	Styrelseledamot
Cecilia Svensson	Styrelseledamot

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Till revisor har BDO valts.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-03-21.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-28. Beslut stadgeändringar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Sophus, uteplats, takfönster, rep av ventilationsaggregat

Planerade underhåll

2025 ● Byte ljusarmaturer samt uppgradering el källare 10A.
Kompletteringsmålning 10A.
Takavvattning 10A.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko
Teknisk förvaltning	Castor
VA och hushållsavfall	Umeå Vatten och Avfall
Fjärrvärme	Umeå Energi
Sandning och snöskottning	Umeå Logistikgrupp
TV och bredband	Telia

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2024 en vinst om 16 Tkr. Det positiva resultatet beror huvudsakligen på ökade i årsavgifter med 20% samt lägre reparationer och underhåll. I resultatet ingår avskrivningar om 291 Tkr, vilket är en redovisningsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och inte påverkar likviditeten.

Sett till föreningens likviditetsflöde, vilket även inkluderar investeringar samt finansieringsåtgärder såsom lån och upplåtelser, uppvisas ett positivt kassaflöde för året. För en mer detaljerad översikt hänvisas till kassaflödesanalysen.

För att täcka ökade räntekostnader pga hög inflation höjdes årsavgiften med 20% samt P-plats avgifterna från 400 till 500kr/månad från och med 2024-01-01, medan årsavgifterna förblir oförändrade för år 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 33 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 441 277	1 192 494	993 971	947 437
Resultat efter fin. poster	16 462	-851 026	-129 983	-190 584
Soliditet (%)	67	67	69	69
Yttre fond	32 055	132 122	132 122	99 426
Taxeringsvärde	22 874 000	22 874 000	22 874 000	17 197 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 333	1 031	833	774
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,9	84	81	79
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 708	12 883	12 423	12 531
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 206	12 374	11 932	12 036
Sparande per kvm totalyta, kr	380	82	159	99
Elkostnad per kvm totalyta, kr	46	52	57	57
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	150	132	124	123
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	74	64	51	67
Energikostnad per kvm totalyta, kr	271	247	232	247
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,57	2,23	1,39	1,23
Räntekänslighet (%)	9,53	12,5	14,92	16,19

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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	27 765 000	-	-	27 765 000
Fond, yttre underhåll	132 122	-	-100 067	32 055
Balanserat resultat	-819 734	-851 026	100 067	-1 570 693
Årets resultat	-851 026	851 026	16 462	16 462
Eget kapital	26 226 362	0	16 462	26 242 825

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 570 693
Årets resultat	16 462
Totalt	-1 554 230

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	32 055
Att från yttre fond i anspråk ta	-32 055
Balanseras i ny räkning	-1 554 230
	-1 554 230

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	1 441 275	1 192 491
Övriga rörelseintäkter	3	0	499
Summa rörelseintäkter		1 441 275	1 192 990
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-698 857	-1 347 969
Övriga externa kostnader	9	-63 730	-105 012
Personalkostnader	10	-53 486	-27 742
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-290 856	-290 855
Summa rörelsekostnader		-1 106 928	-1 771 578
RÖRELSERESULTAT		334 347	-578 588
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		1 730	1 997
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-319 614	-274 435
Summa finansiella poster		-317 885	-272 438
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		16 462	-851 026
ÅRETS RESULTAT		16 462	-851 026

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	38 379 327	38 670 183
Summa materiella anläggningstillgångar		38 379 327	38 670 183
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		38 379 327	38 670 183
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	8 221
Övriga fordringar	13	2 781	2 862
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	50 676	45 711
Summa kortfristiga fordringar		53 457	56 794
Kassa och bank			
Kassa och bank		462 458	332 314
Summa kassa och bank		462 458	332 314
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		515 915	389 109
SUMMA TILLGÅNGAR		38 895 242	39 059 291

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 765 000	27 765 000
Fond för yttre underhåll		32 055	132 122
Summa bundet eget kapital		27 797 055	27 897 122
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 570 693	-819 734
Årets resultat		16 462	-851 026
Summa fritt eget kapital		-1 554 230	-1 670 760
SUMMA EGET KAPITAL		26 242 825	26 226 362
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	6 300 000
Summa långfristiga skulder		0	6 300 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	12 352 500	6 222 500
Leverantörsskulder		65 938	96 743
Övriga kortfristiga skulder		13 646	5 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	220 333	208 225
Summa kortfristiga skulder		12 652 417	6 532 929
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 895 242	39 059 291

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	334 347	-578 588
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	290 856	290 855
	625 203	-287 733
Erhållen ränta	1 730	1 997
Erlagd ränta	-335 411	-256 586
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	291 521	-542 322
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 337	2 966
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	5 285	47 744
Kassaflöde från den löpande verksamheten	300 144	-491 612
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	587 500
Amortering av lån	-170 000	-140 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-170 000	447 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	130 144	-44 112
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	332 314	376 426
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	462 458	332 314

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skäppan 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 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:

Byggnad	1 %
---------	-----

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 227 696	1 002 120
Hysesintäkter, lokaler	54 780	51 432
Hysesintäkter, p-platser	71 000	59 600
TV/Bredband	71 820	71 820
Hyses-/avgiftsbortfall p-plats	0	-2 400
Övriga intäkter	-2	57
Pant- och överlåtelseavgifter	2 006	0
Andrahandsuthyrning	13 975	9 862
Summa	1 441 275	1 192 491

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	499
Summa	0	499

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	56 852	57 258
Städning	23 856	27 633
Besiktning och service	11 116	22 102
Yttre skötsel	3 468	24 919
Vinterunderhåll	64 538	108 783
Summa	159 830	240 695

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	36 512	72 195
Summa	36 512	72 195

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	77 657	643 498
Summa	77 657	643 498

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	47 044	52 329
Uppvärmning	152 202	133 186
Vatten	74 674	64 824
Sophämtning	32 626	26 717
Summa	306 546	277 056

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	38 659	35 106
TV/Bredband	69 212	69 184
Fastighetsskatt/avgift	10 440	10 235
Summa	118 311	114 525

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	840	1 478
Juridiska kostnader	0	6 250
Revisionsarvoden	21 250	27 283
Styr.möte/stämma/städdag	468	0
Ekonomisk förvaltning	33 780	59 845
Pant- och överlåtelsekostnad	2 006	525
Övriga externa kostnader	2 400	1 075
Bankkostnader	2 986	8 556
Summa	63 730	105 012

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	37 800	7 000
Sammanträdesarvoden	0	14 400
Löner, arbetare	2 900	0
Sociala avgifter	12 786	6 342
Summa	53 486	27 742

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	319 550	274 042
Övriga räntekostnader	64	393
Summa	319 614	274 435

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	40 110 000	40 110 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	40 110 000	40 110 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 439 817	-1 148 963
Årets avskrivning	-290 856	-290 855
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 730 673	-1 439 817
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	38 379 327	38 670 183
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 024 680</i>	<i>11 024 680</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 728 000	17 728 000
Taxeringsvärde mark	5 146 000	5 146 000
Summa	22 874 000	22 874 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	357	293
Skattefordringar	2 364	2 569
Övriga fordringar	60	0
Summa	2 781	2 862

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 630	0
Fastighetsskötsel	16 640	14 213
Försäkringspremier	6 555	5 909
TV/Bredband	14 265	17 312
Ekonomisk förvaltning	8 586	8 277
Summa	50 676	45 711

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-10-24	0,78 %	6 300 000	6 300 000
Nordea Hypotek AB	2025-10-27	3,50 %	6 052 500	6 222 500
Summa			12 352 500	12 522 500
Varav kortfristig del			12 352 500	6 222 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 502 500 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	2024-12-31	2023-12-31
El	4 371	6 149
Uppvärmning	20 291	19 505
Utgiftsräntor	48 612	64 409
Vatten	20 903	0
Sophantering	7 248	0
Förutbetalda avgifter/hyror	118 908	118 162
Summa	220 333	208 225

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	12 600 000	12 600 000

Underskrifter

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

Umeå kommun

Andreas Walfridsson
Styrelseledamot

Carl William Viklund
Styrelseledamot

Cecilia Svensson
Styrelseledamot

Pär Segerbrant
Ordförande

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

BDO Norr AB
Marcus Holmberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 07:48

SENT BY OWNER:

Ragdah Al Khalidi • 05.05.2025 13:43

DOCUMENT ID:

H1lLwV78gXg

ENVELOPE ID:

SkUwNQ8egg-H1lLwV78gXg

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Skäppan, 769635-4799 - Ej undertecknad årsredovisning 2024 .pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PÄR SEGERBRANT par.segerbrant@umu.se	Signed Authenticated	05.05.2025 13:55 05.05.2025 13:52	eID Low	Swedish BankID IP: 130.239.140.72
2. Carl William Viklund william_wiklund@hotmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 17:01 05.05.2025 17:00	eID Low	Swedish BankID IP: 194.132.164.185
3. ANDREAS WALFRIDSSON andreas.walfridsson@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 19:37 06.05.2025 19:36	eID Low	Swedish BankID IP: 81.233.88.112
4. NANNA CECILIA SVENSSON nanna.cecilia.svensson@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 21:00 07.05.2025 20:59	eID Low	Swedish BankID IP: 81.232.24.95
5. MARCUS HOLMBERG marcus.holmberg@bdo.se	Signed Authenticated	08.05.2025 07:48 08.05.2025 07:43	eID Low	Swedish BankID IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Skäppan
Org.nr. 769635-4799

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skäppan 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 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 revisionssed 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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:

- 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.

- 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.

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 Bostadsrättsföreningen Skäppan för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

- 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 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.

Umeå den

BDO Norr AB

Marcus Holmberg

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 07:46

SENT BY OWNER:

Marcus Holmberg • 08.05.2025 07:45

DOCUMENT ID:

BJ4xraKgee

ENVELOPE ID:

rkMISpFle-BJ4xraKgee

DOCUMENT NAME:

RB skäppan.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARCUS HOLMBERG	 Signed	08.05.2025 07:46	eID	Swedish BankID (DOB: 1977/03/23)
marcus.holmberg@bdo.se	Authenticated	08.05.2025 07:46	High	Swedish BankID (SSN: 197703238530)

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