

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Skäppan

769635-4799



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skäppan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 17

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 följande fastigheter:

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

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus innehållande 20 bostadsrätter samt en lokal på adresserna Storgatan 8 och 10 i Umeå. 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. Fastigheterna har värdeår 1974 och 2018.

Marken innehas med äganderätt.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 012 kvm, varav 972 kvm utgörs av lägenhetsyta och 40 kvm utgörs av lokalyta.

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Västerbotten. I försäkringen ingår kollektivt bostadstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2025-05-24 och därefter påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Pär Segerbrant	Ordförande
Andreas Walfridsson	Styrelseledamot
Carl William Viklund	Styrelseledamot
Susanne Elisabet Odung	Styrelseledamot
Isak Ludwig Gunnarsson	Suppleant

Valberedning

Valberedningen består av Andreas Odung.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Till revisor har BDO valts.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utfört underhåll

- 2024** ● Sophus
 - Uteplats
 - Takfönster
 - Reparation ventilationsaggregat

- 2025** ● Byte fjärrvärmecentral
 - Takavvattning 10A
 - Kompletteringsmålning 10A
 - Byte ljusarmaturer och uppgradering el källare 10A

Planerade underhåll

- 2026** ● Åtgärder fasad 10A
 - Målning trapphus

Till det planerade underhållet samlas medel via en årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2025 är en vinst. Resultatet är bättre i jämförelse med år 2024, där förändringen främst beror på lägre räntekostnader. I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. Den har under år 2025 minskat i jämförelse med år 2024.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser så har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under räkenskapsåret varit oförändrade. Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Underhåll och reparationer

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 40 tkr och planerat underhåll för 135 tkr.

En del av de åtgärder som genomförts under året är följande:

- Byte av belysning
- Byte av fjärrvärmecentral
- Målningsarbeten 10A

Övriga uppgifter

Föreningen har under räkenskapsåret genomfört två gemensamma arbetsdagar och vid det senaste en efterföljande trivselaktivitet.

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 (2026 = 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2026 = 592 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 444 436	1 441 277	1 192 494	993 971
Resultat efter fin. poster	42 739	16 462	-851 026	-129 983
Soliditet (%)	68	67	67	69
Yttre fond	32 055	32 055	132 122	132 122
Taxeringsvärde	27 814 000	22 874 000	22 874 000	22 874 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 333	1 333	1 031	833
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,7	89,9	84	81
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 559	12 708	12 883	12 423
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 063	12 206	12 374	11 932
Sparande / kvm totalyta, kr	463	380	82	159
Elkostnad / kvm totalyta, kr	45	46	52	57
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	153	150	132	124
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	70	74	64	51
Energikostnad / kvm totalyta, kr	268	271	247	232
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,94	2,57	2,23	1,39
Räntekänslighet (%)	9,42	9,53	12,5	14,92

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

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	27 765 000	-	-	27 765 000
Fond, yttre underhåll	32 055	-	-	32 055
Balanserat resultat	-1 570 693	16 462	-	-1 554 230
Årets resultat	16 462	-16 462	42 739	42 739
Eget kapital	26 242 825	0	42 739	26 285 563

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 554 230
Årets resultat	42 739
Totalt	-1 511 492

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	50 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-82 055
Balanseras i ny räkning	-1 479 437
	-1 511 492

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 444 436	1 441 277
Övriga rörelseintäkter	3	1 229	-2
Summa rörelseintäkter		1 445 665	1 441 275
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-737 441	-698 857
Övriga externa kostnader	9	-84 106	-63 730
Personalkostnader	10	-53 560	-53 486
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-290 856	-290 856
Summa rörelsekostnader		-1 165 963	-1 106 928
RÖRELSERESULTAT		279 702	334 347
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		919	1 730
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-237 883	-319 614
Summa finansiella poster		-236 964	-317 885
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		42 739	16 462
ÅRETS RESULTAT		42 739	16 462

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	38 088 471	38 379 327
Summa materiella anläggningstillgångar		38 088 471	38 379 327
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		38 088 471	38 379 327
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 182	0
Övriga fordringar	13	1 531	2 781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	37 217	50 676
Summa kortfristiga fordringar		51 930	53 457
Kassa och bank			
Kassa och bank		652 915	462 458
Summa kassa och bank		652 915	462 458
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		704 846	515 915
SUMMA TILLGÅNGAR		38 793 316	38 895 242

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 765 000	27 765 000
Fond för yttre underhåll		32 055	32 055
Summa bundet eget kapital		27 797 055	27 797 055
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 554 230	-1 570 693
Årets resultat		42 739	16 462
Summa fritt eget kapital		-1 511 492	-1 554 230
SUMMA EGET KAPITAL		26 285 563	26 242 825
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	12 043 460	0
Summa långfristiga skulder		12 043 460	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	164 360	12 352 500
Leverantörsskulder		77 102	65 938
Övriga kortfristiga skulder		10 539	13 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	212 292	220 333
Summa kortfristiga skulder		464 293	12 652 417
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 793 316	38 895 242

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	279 702	334 347
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	290 856	290 856
	570 558	625 203
Erhållen ränta	40	1 730
Erlagd ränta	-229 189	-335 411
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	341 409	291 521
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 406	3 337
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-8 678	5 285
Kassaflöde från den löpande verksamheten	335 137	300 144
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-144 680	-170 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-144 680	-170 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	190 457	130 144
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	462 458	332 314
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	652 915	462 458

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skäppan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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 1 724 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 227 696	1 227 696
Hysesintäkter, lokaler	55 644	54 780
Hysesintäkter, p-platser	71 500	71 000
TV/Bredband	71 820	71 820
Pant- och överlåtelseavgifter	2 646	2 006
Andrahandsuthyrning	15 130	13 975
Summa	1 444 436	1 441 277

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	-7	-2
Erhållna bidrag	1 236	0
Summa	1 229	-2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	59 148	56 852
Städning	22 008	23 856
Besiktning och service	2 329	11 116
Yttre skötsel	1 463	3 468
Vinterunderhåll	55 030	64 538
Summa	139 979	159 830

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande reparationer och underhåll	39 939	36 512
Summa	39 939	36 512

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	0	77 657
Planerat underhåll installationer	108 113	0
Planerat underhåll huskropp utvändigt	26 830	0
Summa	134 943	77 657

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	45 258	47 044
Uppvärmning	154 893	152 202
Vatten	70 920	74 674
Sophämtning	37 145	32 626
Summa	308 216	306 546

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	36 675	38 659
TV/Bredband	66 020	69 212
Fastighetsskatt och avgift	11 670	10 440
Summa	114 365	118 311

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsinventarier	8 666	0
Förbrukningsmaterial	3 030	840
Revisionsarvoden	23 284	21 250
Styr.möte/stämma/städdag/trivsel	1 665	468
Ekonomisk förvaltning	35 790	33 780
Pant- och överlåtelsekostnad	4 116	2 006
Övriga förvaltningskostnader	800	2 400
Serviceavgift branschorganisation	4 630	0
Bankkostnader	2 125	2 986
Summa	84 106	63 730

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	40 755	37 800
Löner, arbetare	0	2 900
Sociala avgifter	12 805	12 786
Summa	53 560	53 486

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	237 883	319 550
Övriga räntekostnader	0	64
Summa	237 883	319 614

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	40 110 000	40 110 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	40 110 000	40 110 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 730 673	-1 439 817
Årets avskrivning	-290 856	-290 856
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 021 529	-1 730 673
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	38 088 471	38 379 327
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 024 680</i>	<i>11 024 680</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 416 000	17 728 000
Taxeringsvärde mark	6 398 000	5 146 000
Summa	27 814 000	22 874 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	397	357
Skattefordringar	1 134	2 364
Övriga fordringar	0	60
Summa	1 531	2 781

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 170	4 630
Fastighetsskötsel	0	16 640
Försäkringspremier	6 024	6 555
TV/Bredband	17 167	14 265
Ekonomisk förvaltning	8 977	8 586
Inkomsträntor	879	0
Summa	37 217	50 676

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	-	-	0	6 300 000
Nordea Hypotek AB	-	-	0	6 052 500
Swedbank	2028-04-25	2,74 %	3 927 820	0
Swedbank	2027-04-23	2,62 %	1 980 000	0
Swedbank	2028-10-25	2,60 %	3 150 000	0
Swedbank	2027-10-25	2,49 %	3 150 000	0
Summa			12 207 820	12 352 500
Varav kortfristig del			164 360	12 352 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 386 020 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

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-6 613	0
Städning	1 831	0
El	4 194	4 371
Uppvärmning	19 767	20 291
Utgiftsräntor	57 306	48 612
Vatten	18 194	20 903
Sophantering	7 328	7 248
Förutbetalda avgifter/hyror	110 285	118 908
Summa	212 292	220 333

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 600 000	12 600 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade i samband med budgetarbetet inför år 2026 att sänka årsavgifterna med 8 % från och med 2026-01-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Umeå kommun

Pär Segerbrant
Ordförande

Andreas Walfridsson
Styrelseledamot

Carl William Viklund
Styrelseledamot

Susanne Elisabet Odung
Styrelseledamot

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

BDO Norr AB
Marcus Holmberg
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 16:34

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 11.05.2026 07:01

DOCUMENT ID:

HJ8hMy1yGI

ENVELOPE ID:

HySnG1kkfg-HJ8hMy1yGI

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Skäppan, 769635-4799 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

95b1b8366847a1d43442445132267bfd12dab9f64c5652dc6bc696afb0fe10e4a02f71859256f9c44707384257825ad19362fb377b1b0b57521e42267f02b8dd

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. Susanne Elisabet Odung susanneodung@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 07:17 11.05.2026 07:15	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.243.219
2. PÄR SEGERBRANT par.segerbrant@umu.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 07:22 11.05.2026 07:20	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.206.62
3. Carl William Viklund william_wiklund@hotmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 08:32 11.05.2026 08:31	eID Low	Swedish BankID IP: 188.241.102.236
4. ANDREAS WALFRIDSSON andreas.walfridsson@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 15:24 11.05.2026 15:22	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.135.23
5. JOHAN MARCUS HOLMBERG marcus.holmberg@bdo.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 16:34 11.05.2026 16:33	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.

📎 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 Skäppan, org.nr 769635-4799

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skäppan för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Skäppans finansiella ställning per den 31 december 2025 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.

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 beslut har fattats om att avveckla 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 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 Brf Skäppan för år 2025 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Marcus Holmberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 16:34

SENT BY OWNER:

Digital Signering År · 11.05.2026 07:01

DOCUMENT ID:

rySnG111fx

ENVELOPE ID:

r1IS2GkyJML-rySnG111fx

DOCUMENT NAME:

RB_769635-4799 (1).pdf

4 pages

SHA-512:

681530191d43345b89f90f8d71ecf1a6bb12e7e89b096d
381dd76161a6d47c5aa580718d7058ed93c2e5bd98765
5e33931064eef998a830fb454b2686ead24a3

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN MARCUS HOLMB ERG	Signed	11.05.2026 16:34	eID	Swedish BankID
marcus.holmberg@bdo.s e	Authenticated	11.05.2026 16:34	Low	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.

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