

# Årsredovisning 2023

Brf Skeppsbyggaren

769626-1101



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Skeppsbyggaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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 2023-01-26 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 8014 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Louise Nordahl	Ordförande
Carl Anders Därnemyr	Styrelseledamot
Jessika Kempe	Styrelseledamot
Lars Johan Sjölander	Styrelseledamot
Mikael Holmqvist	Styrelseledamot
Goran Bajkusa	Suppleant
Peter Hansson	Suppleant
Emma Tekin	Suppleant

### Valberedning

Janne Kåvik  
Roy Bergqvist

## Firmateckning

Två ordinarie styrelsemedlemmar i förening

## Revisorer

David Oskar Petter Walman    Revisor    Rävissor AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-09. Godkännande av ny revisor.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2067. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

**2022** ● Entréer bättringsmålning samt skavskyddslister

**2021** ● Renovering norra lokalen för ny hyresgäst  
● Byte tryckstegringspump

## Planerade underhåll

**2025** ● Dammbildning garagegolv

**2027** ● Målning trapphus samt träpaneler ute

**2035** ● Större insatser som målning, byte av belysningar, lägenhetstermostater, värmepumpar

## Avtal med leverantörer

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

## Medlem i samfällighet

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

Eriksbergs Samfällighetsförening förvaltar bland annat den områdesgemensamma sopsugsanläggningen.

## Övrig verksamhetsinformation

Föreningens underhållsplan från 2018, reviderad och utökad under 2023 i syfte att täcka 50 år, visar på ett underhållsbehov på 44 Mkr under dessa 50 år, varav 5 Mkr till och med 2030.

För att täcka dessa behov avsätter föreningen 411.840 kr årligen i en härför avsedd fond på Handelsbanken. Dessutom amorterar föreningen i dagsläget 1.904.000 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.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5% och 2023-05-01 med 11,5% för att kompensera för räntehöjningar samt inflation.

Ny revisor vald, Rävissor AB

Nya routrar och TV-boxar distribuerade.

Elementfilter för lägenhetsventilation utdelade

Översyn värmesystem påbörjad

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 139 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 141 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 580 576	5 813 000	5 692 000	5 609 000
Resultat efter fin. poster	930 062	186 000	22 000	327 000
Soliditet (%)	83	83	82	82
Yttre fond	2 631 828	2 219 988	1 623 680	823 680
Taxeringsvärde	267 632 000	267 632 000	248 528 000	248 528 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	743	650	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,3	76,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 390	8 667	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 186	8 422	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	345	290	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	53	84	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	46	58	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	24	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	122	165	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,00	1,42	-	-
Räntekänslighet (%)	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 el och vatten (totalt 166 514 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.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	149 654 000	-	-	149 654 000
Upplåtelseavgifter	140 001 000	-	-	140 001 000
Fond, yttre underhåll	2 219 988	-	411 840	2 631 828
Balanserat resultat	-104 966	185 110	-411 840	-331 696
Årets resultat	185 110	-185 110	927 663	927 663
<b>Eget kapital</b>	<b>291 955 132</b>	<b>0</b>	<b>927 663</b>	<b>292 882 795</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-331 696
Årets resultat	927 663
<b>Totalt</b>	<b>595 967</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	411 840
Balanseras i ny räkning	184 127
	<b>595 967</b>

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



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 580 576	5 812 875
Övriga rörelseintäkter	3	109 661	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 690 237</b>	<b>5 812 875</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 401 620	-2 561 482
Övriga externa kostnader	8	-205 420	-217 731
Personalkostnader	9	-155 488	-128 544
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 830 924	-1 861 040
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 593 452</b>	<b>-4 768 797</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 096 785</b>	<b>1 044 078</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 146	4 497
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 172 869	-862 545
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 166 723</b>	<b>-858 048</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>930 062</b>	<b>186 030</b>
<b>Skatt</b>		<b>-2 399</b>	<b>-920</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>927 663</b>	<b>185 110</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	348 328 258	350 092 042
Maskiner och inventarier	12	-596 982	-529 842
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>347 731 276</b>	<b>349 562 200</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>347 731 276</b>	<b>349 562 200</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		74 968	48 220
Övriga fordringar	13	6 998	4 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	152 138	279 177
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>234 104</b>	<b>332 074</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar	15	2 003 061	1 899 152
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>2 003 061</b>	<b>1 899 152</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 775 697	1 061 986
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 775 697</b>	<b>1 061 986</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 012 862</b>	<b>3 293 212</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>351 744 138</b>	<b>352 855 412</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		289 655 000	289 655 000
Fond för yttre underhåll		2 631 828	2 219 988
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>292 286 828</b>	<b>291 874 988</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-331 696	-104 966
Årets resultat		927 663	185 110
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>595 967</b>	<b>80 144</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>292 882 795</b>	<b>291 955 132</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	18 237 500	37 763 000
Övriga långfristiga skulder		65 000	65 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 302 500</b>	<b>37 828 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		39 351 610	21 730 000
Leverantörsskulder		188 712	311 946
Skatteskulder		155 959	159 674
Övriga kortfristiga skulder		48 601	64 562
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	813 961	806 098
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>40 558 844</b>	<b>23 072 280</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>351 744 138</b>	<b>352 855 412</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 096 785</b>	<b>1 044 078</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 830 924	1 861 040
	<b>3 927 709</b>	<b>2 905 118</b>
Erhållen ränta	2 237	22
Erlagd ränta	-1 138 119	-865 684
Betald inkomstskatt	-2 399	-920
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 789 428</b>	<b>2 038 537</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	97 970	-93 758
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-165 778	168 183
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 721 619</b>	<b>2 112 962</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-212 230
Förvärv av finansiella tillgångar	-210 000	-208 640
Avyttring av finansiella tillgångar	106 091	545 526
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-103 909</b>	<b>124 656</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 904 000	-1 904 000
Depositioner	0	65 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 904 000</b>	<b>-1 839 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>713 710</b>	<b>398 618</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 061 986</b>	<b>663 368</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 775 697</b>	<b>1 061 986</b>

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, el, 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 - 20 %
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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	4 677 712	4 137 792
Hysesintäkter, lokaler	415 836	324 935
Hysesintäkter, p-platser	1 059 439	928 670
Kabel-TV/Bredband	258 990	234 960
Vatten	103 658	112 064
El	55 265	66 061
Övriga intäkter	9 684	8 399
Öres- och kronutjämnig	-8	-6
<b>Summa</b>	<b>6 580 576</b>	<b>5 812 875</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elprisstöd	109 661	0
<b>Summa</b>	<b>109 661</b>	<b>0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	412 920	497 482
Städning	0	3 437
Övrigt	9 882	51 692
Besiktning och service	69 265	29 039
Brandskydd	42 719	18 844
Hiss serviceavtal	96 089	94 076
Trädgårdsarbete	10 155	10 840
<b>Summa</b>	<b>641 031</b>	<b>705 409</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Övriga reparationer	54 364	54 896
Lokaler	0	10 441
Dörrar och lås/porttele	5 236	37 857
Ventilation	90 107	0
El	33 262	0
Garage och p-platser	14 169	0
<b>Summa</b>	<b>197 137</b>	<b>103 194</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	422 361	591 774
Uppvärmning	369 137	407 561
Vatten	189 504	168 683
<b>Summa</b>	<b>981 003</b>	<b>1 168 018</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	117 658	122 071
Bredband	246 746	231 010
Samfällighet	141 726	155 461
Fastighetsskatt	76 320	76 320
<b>Summa</b>	<b>582 450</b>	<b>584 862</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	21 381	3 562
Övriga förvaltningskostnader	32 865	66 940
Hemsida	11 561	1 008
Juridiska kostnader	-621	14 156
Revisionsarvoden	21 751	20 558
Ekonomisk förvaltning	112 268	108 394
Bankkostnader	6 214	3 113
<b>Summa</b>	<b>205 420</b>	<b>217 731</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	122 554	105 560
Sociala avgifter	32 934	22 984
<b>Summa</b>	<b>155 488</b>	<b>128 544</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 171 699	858 573
Övriga räntekostnader	1 170	3 972
<b>Summa</b>	<b>1 172 869</b>	<b>862 545</b>

**NOT 11, BYGGNAD OCH MARK**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	362 000 000	362 000 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>362 000 000</b>	<b>362 000 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-11 907 958	-10 144 174
Årets avskrivning	-1 763 784	-1 763 784
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-13 671 742</b>	<b>-11 907 958</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>348 328 258</b>	<b>350 092 042</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>148 483 536</i>	<i>148 483 536</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	182 200 000	182 200 000
Taxeringsvärde mark	85 432 000	85 432 000
<b>Summa</b>	<b>267 632 000</b>	<b>267 632 000</b>

**NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	-156 859	-369 089
Inköp	0	212 230
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>-156 859</b>	<b>-156 859</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-372 983	-275 727
Avskrivningar	-67 140	-97 256
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-440 123</b>	<b>-372 983</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>-596 982</b>	<b>-529 842</b>

**NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 998	4 677
<b>Summa</b>	<b>6 998</b>	<b>4 677</b>



## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	69 650	84 338
Försäkringspremier	10 817	128 475
Bredband	41 611	38 337
Förvaltning	30 060	28 027
<b>Summa</b>	<b>152 138</b>	<b>279 177</b>

## NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig placering 1	2 003 061	1 899 152
<b>Summa</b>	<b>2 003 061</b>	<b>1 899 152</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-03-01	1,15 %	18 881 500	19 525 500
Stadshypotek	2026-03-01	0,76 %	18 881 500	19 525 500
Nordea Hypotek	2024-02-27	4,27 %	19 826 000	20 442 000
<b>Summa</b>			<b>57 589 000</b>	<b>59 493 000</b>
Varav kortfristig del			39 351 500	21 730 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 069 000 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

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel	0	25 461
El	49 000	115 585
Uppvärmning	69 407	58 497
Utgiftsräntor	112 358	77 608
Vatten	14 935	15 651
Förutbetalda avgifter/hyror	553 261	498 296
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
<b>Summa</b>	<b>813 961</b>	<b>806 098</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	72 345 000	72 345 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under våren beslutade styrelsen att inte under 2024 ändra avgifterna för lägenheter samt P-platser. Två lån tecknades om till lägre ränta än befarat (befarat 5%, utfall 3,875%). Vidare har inflationstakten avtagit samt kostnaden för el och fjärrvärme blivit lägre under 2023 jämfört med 2022. Styrelsen beslutade att genomföra en översyn samt injustering av våra tekniska system under vår 2024. Förväntat resultat är bättre kontroll på temperaturer i fastigheten samt lägre el- och fjärrvärmeförbrukning

## Underskrifter

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

Göteborg

---

Carl Anders Därnemyr  
Styrelseledamot

---

Jessika Kempe  
Styrelseledamot

---

Lars Johan Sjölander  
Styrelseledamot

---

Louise Nordahl  
Ordförande

---

Mikael Holmqvist  
Styrelseledamot

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

---

Rävisor AB  
David Oskar Petter Walman  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2024 12:22

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 14.05.2024 23:07

DOCUMENT ID:

r1ZtYf8-mC

ENVELOPE ID:

HJ\_YGL-XA-r1ZtYf8-mC

DOCUMENT NAME:

Brf Skeppsbyggaren, 769626-1101 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KENT MIKAEL HOLMQVIST mickehholmqvist61@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 08:10 15.05.2024 08:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/04/17) IP: 83.185.45.84
2. Carl Anders Därnemyr carl.darnemyr@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 08:12 15.05.2024 07:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/01/26) IP: 82.197.224.169
3. Lars Johan Sjölander johan-sjolander@telia.com	Signed Authenticated	15.05.2024 19:22 15.05.2024 19:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/10/07) IP: 81.231.37.248
4. JESSIKA KEMPE jesk0303@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 20:25 15.05.2024 20:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/03/03) IP: 81.230.81.171
5. LOUISE NORDAHL louise.nordahl@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 12:09 15.05.2024 09:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/06/16) IP: 104.28.31.63
6. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	Signed Authenticated	16.05.2024 12:22 16.05.2024 12:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.16.49

\* 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 Skeppsbyggaren  
769626-1101**

## **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skeppsbyggaren för år 2023.

### *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 2023-12-31 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 Skeppsbyggaren för år 2023.

### *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  
David Walman  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
16.05.2024 12:22

SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 14.05.2024 23:07

DOCUMENT ID:  
BytKzLZQ0

ENVELOPE ID:  
Byl\_FGIZ7A-BytKzLZQ0

DOCUMENT NAME:  
rb Skeppsbyggaren.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	 Signed Authenticated	16.05.2024 12:22 16.05.2024 12:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.16.49

\* 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