

Årsredovisning 2023

Bostadsrättsföreningen Skäppan

769635-4799



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skäppan

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

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
Upplysning om negativt resultat	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
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 registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-10-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2020-03-10. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-10-16.

Säte

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

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 Skäppan 24 och Skäppan 25, vilka förvärvades 2018-10-01. Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus, innehållande 20 bostadsrätter samt 1 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.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 012 kvm, varav 972 kvm utgör lägenhetsyta och 40 kvm 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.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2023-04-17 och därefter påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Pär Segerbrant	Ordförande
Andreas Walfridsson	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 2023-04-17. Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 6 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Planerade underhåll

2024	OVK
2024	Energideklaration
2026	Åtgärder av tak 10A
2026	Åtgärder fasad 10A
2027	Maskinpark i tvättstuga (Tvätt/Tork)
2027	OVK

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.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan upprättades 2022 och omfattar 14 år. Planen uppdateras löpande.

Avtal med leverantörer

Förvaltningsavtal avseende fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Castor Förvaltnings AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB (sedan 2023-07-01).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är en förlust. Resultatet är sämre i jämförelse med år 2022, där förändringen främst beror på högre underhållskostnader och ökade räntekostnader.

I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Den posten påverkar inte föreningens likviditet.

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

Årsavgifterna har under räkenskapsåret varit oförändrade, men i samband med budgetarbetet inför år 2024 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 20,4% fr.o.m. 1 januari 2024.

Förändringar i avtal

Under räkenskapsåret har föreningen tecknat nytt avtal med Simpleko AB gällande den ekonomiska förvaltningen. I slutet av räkenskapsåret har också avtalet med N Production avslutats.

Årets reparationer och underhåll

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 72 Kkr och planerat underhåll för 643 Kkr.

Genomfört planerat underhåll:

Ommålning av fönster	58 Kkr
Byte av tak	585 Kkr

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 33 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

Enligt stadgarna debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 192 494	993 971	947 437	909 120
Resultat efter fin. poster	-851 026	-129 983	-190 584	-208 477
Soliditet (%)	67	69	69	69
Yttre fond	132 122	132 122	99 426	67 371
Taxeringsvärde	22 874 000	22 874 000	17 197 000	17 197 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	1 031	833	774	737
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84	81	79	79
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 883	12 423	12 531	12 675
Skuldsättning per kvm	12 374	11 932	12 036	12 174
Sparande per kvm	82	159	99	81
Elkostnad per kvm totalyta, kr	52	57	57	46
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	132	124	123	110
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	64	51	67	71
Energikostnad per kvm	247	232	247	227
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,23	1,39	1,23	1,44
Räntekänslighet	12,50	14,92	16,19	17,19

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Upplösning om negativt resultat

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet, detta påverkar inte likviditeten och våra framtida ekonomiska åtaganden. Sparandet per kvadratmeter är positivt (82 kronor).

Förlusten blev ovanligt stor i år på grund av att taket byttes på en av våra fastigheter vilket medförde en stor kostnad av engångskaraktär. Vi räknar inte med underhållskostnader i samma storleksordning de närmsta åren.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	27 765 000	-	-	27 765 000
Fond, yttre underhåll	132 122	-	-	132 122
Balanserat resultat	-689 751	-129 983	-	-819 734
Årets resultat	-129 983	129 983	-851 026	-851 026
Eget kapital	27 077 388	0	-851 026	26 226 362

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-819 734
Årets resultat	-851 026
Totalt	-1 670 760

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	32 055
Att från yttre fond i anspråk ta	-132 122
Balanseras i ny räkning	-1 570 693
	-1 670 760

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 192 494	993 981
Övriga rörelseintäkter		496	-10
Summa rörelseintäkter		1 192 990	993 971
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 347 969	-540 324
Övriga externa kostnader	8	-105 012	-117 795
Personalkostnader	9	-27 742	-8 562
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-290 855	-290 853
Summa rörelsekostnader		-1 771 578	-957 533
RÖRELSERESULTAT		-578 588	36 437
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 997	1 859
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-274 435	-168 279
Summa finansiella poster		-272 438	-166 420
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-851 026	-129 983
ÅRETS RESULTAT		-851 026	-129 983

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	38 670 183	38 961 037
Summa materiella anläggningstillgångar		38 670 183	38 961 037
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		38 670 183	38 961 037
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 221	0
Övriga fordringar	12	2 862	3 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	45 711	56 749
Summa kortfristiga fordringar		56 794	59 761
Kassa och bank			
Kassa och bank		332 314	376 426
Summa kassa och bank		332 314	376 426
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		389 109	436 186
SUMMA TILLGÅNGAR		39 059 291	39 397 224

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 765 000	27 765 000
Fond för yttre underhåll		132 122	132 122
Summa bundet eget kapital		27 897 122	27 897 122
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-819 734	-689 751
Årets resultat		-851 026	-129 983
Summa fritt eget kapital		-1 670 760	-819 734
SUMMA EGET KAPITAL		26 226 362	27 077 388
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	6 300 000	6 300 000
Summa långfristiga skulder		6 300 000	6 300 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	6 222 500	5 775 000
Leverantörsskulder		96 743	71 176
Övriga kortfristiga skulder		5 461	10 491
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	208 225	163 169
Summa kortfristiga skulder		6 532 929	6 019 836
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 059 291	39 397 224

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	376 426	307 947
Resultat efter finansiella poster	-851 026	-129 983
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	290 855	290 853
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-560 171	160 870
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 966	-1 635
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	65 593	14 244
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-491 612	173 479
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	447 500	-105 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	447 500	-105 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-44 112	68 479
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	332 314	376 426

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 bredband.

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 1 589 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.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 002 120	809 268
Hysesintäkter, lokaler	51 432	46 392
Hysesintäkter, p-platser	59 600	62 400
TV/Bredband	71 820	71 820
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 400	-2 594
Övriga intäkter	556	170
Pant- och överlåtelseavgifter	0	6 515
Andrahandsuthyrning	9 862	0
Summa	1 192 990	993 971

I årsavgifterna ingår kostnader för vatten och värme.

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	57 258	54 182
Städning	27 633	10 802
Besiktning och service	22 102	8 772
Yttre skötsel	24 919	0
Vinterunderhåll	108 783	61 473
Summa	240 695	135 228

NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	72 195	18 347
Försäkringsskador	0	4 591
Summa	72 195	22 938

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Planerat underhåll	643 498	0
Summa	643 498	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	52 329	57 592
Uppvärmning	133 186	125 464
Vatten	64 824	51 280
Sophämtning	26 717	15 932
Summa	277 056	250 268

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	35 106	32 892
TV/Bredband	69 184	89 113
Fastighetsskatt/-avgift	10 235	9 885
Summa	114 525	131 890

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	1 478	1 800
Kontorsmaterial	0	2 718
Juridiska kostnader	6 250	0
Övriga externa kostnader	1 075	1 065
Revisionsarvoden	27 283	17 052
Ekonomisk förvaltning	59 845	85 718
Pant- och överlåtelsekostnad	525	6 038
Bankkostnader	8 556	3 405
Summa	105 012	117 795

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	7 000	7 000
Sammanträdesarvoden	14 400	0
Sociala avgifter	6 342	1 562
Summa	27 742	8 562

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	274 042	168 279
Övriga räntekostnader	393	0
Summa	274 435	168 279

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	40 110 000	40 110 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	40 110 000	40 110 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 148 963	-858 110
Årets avskrivning	-290 855	-290 853
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 439 817	-1 148 963
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	38 670 183	38 961 037
<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 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	293	214
Skattefordringar	2 569	2 798
Summa	2 862	3 012

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel	14 213	13 649
TV/Bredband	17 312	17 389
Ekonomisk förvaltning	8 277	20 152
Försäkringspremier	5 909	5 559
Summa	45 711	56 749

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2025-10-24	0,78 %	6 300 000	6 300 000
Nordea Hypotek AB	2024-10-25	4,73 %	6 222 500	5 775 000
Summa			12 522 500	12 075 000
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>6 222 500</i>	<i>5 775 000</i>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 672 500 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
El	6 149	11 014
Uppvärmning	19 505	18 160
Utgiftsräntor	64 409	46 560
Förutbetalda avgifter/hyror	118 162	83 913
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 522
Summa	208 225	163 169

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	12 600 000	12 600 000

Underskrifter

UMEÅ 2024-03-04

Ort och datum



Pär Segerbrant
Ordförande



Andreas Walfridsson
Styrelseledamot



Cecilia Svensson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-07



BDO Norr AB
Marcus Holmberg
Auktoriserad revisor

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 2023.

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 2023 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 17 februari 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsens ansvar 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 2023 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 revisionsssed 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.

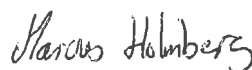
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 7 mars 2024

BDO Norr AB



Marcus Holmberg

Auktoriserad revisor

