Årsredovisning 2025
Brf Skepparn

716425-9900



Hyhva-bo-x-r1aw6-bsbx

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Skepparn

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. 4
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... 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 sitt säte i Stockholms län, Ekerö kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-09-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-12-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ekerö, Kungsberga 34:5, Skepparns väg		Ekerö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1992.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 2 257 kvm. Byggnadernas totalyta är 2707 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carina Johansen	Ordförande
Margareta Gisela Bergström	Kassör
Leif Tomas Öberg	Styrelseledamot
Marie Gellertz	Sekreterare
Nathalie Hjälmmark	Styrelseledamot
Ann-Charlotte Stéen	Suppleant
Åsa Sjöblom	Suppleant

Valberedning

Anna Stenlund
Sandra Giörloff

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen, Firma tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Magnus Ekmark Tjärnberg	Godkänd revisor	ET Revision
Ylva Ekmark Tjärnberg	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls
2025-04-28 och en extrastämma 2025-02-19 med syfte att fatta beslut om TV- och bredbandsavtal.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2002 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- **2014** Målning fönster, fönsterdörrar
- **2016** Byte garageportar samt utebelysning garage
  Fiberanslutning av hela fastigheten
- **2017-2018** Målning av fasader
- **2019** Gatubelysning, byte stolpar, armatur och lampor
- **2021-2023** Byte pannor (frånluftsvärmepumpar)
- **2023** Byte av en fasad åt sydsidan
- **2024** Byte/underhåll av fasader åt sydsidan. En taknok. Slamsugning dagvattenbrunnar
- **2025** Fortsatt byte/underhåll fasader, 5 taknockar. Fönstermålning påbörjad

Planerade underhåll

- **2026** Byten/underhåll av vissa fasader, taknockar och fönster samt utvändig målning av fönster och fönsterdörrar

Avtal med leverantörer

Vinterunderhåll, förvaltning, kollektivt bredband/TV	Kjell Wretler, Leja, Simpleko, Telia

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen förbereder fastighetsnära sopsortering. Under året har styrelsen också diskuterat laddplatser för elbilar men ännu inte hittat en bra lösning. Vidare har styrelsen påbörjat ett arbete med att skaffa en särskild epostadress och förnya hemsidan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har projektet att byta/reparera skadade fasader mm fortsatt. Vidare har målning av samtliga fönster och altandörrar inletts. Vidare beslutades att förbättra taknockarnas konstruktion för att förlänga takens livslängd, detta efter att skador konstaterats. 5 nockar har åtgärdats under året och en föregående år. Planen är att samtliga taknockar ska åtgärdas under ett antal år framåt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras säljaren vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2025=1 471 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2025=588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kr vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 778 213	1 747 581	1 684 135	1 688 020
Resultat efter fin. poster	-294 631	-66 578	-979 845	89 995
Soliditet (%)	29	29	30	32
Yttre fond	1 636 521	1 372 998	2 162 467	2 116 507
Taxeringsvärde	49 836 000	49 836 000	40 152 000	40 152 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	786	776	744	744
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,7	100,0	99,3	99,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 510	7 510	7 510	7 510
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 262	6 262	6 262	6 262
Sparande / kvm totalyta, kr	160	182	234	255
Elkostnad / kvm totalyta, kr	5	6	5	4
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	74	67	58	51
Energikostnad / kvm totalyta, kr	79	73	63	55
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,87	2,36	1,73	1,10
Räntekänslighet (%)	9,56	9,68	10,09	10,09

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen följer en underhållsplan och arbetar för närvarande på att se över den och utvidga till 50 år för att bättre kunna planera framöver. Ser man till kassaflödet har föreningen fortfarande gott om likvida medel. Minskningen under året är knappt 1000 kr. Vi har avvaktat med att höja årsavgifterna på grund av höga räntor även för de boende, men höjer från 1/4 2026 med 5%. Ett av de lån som ska omsättas under 2026 har en ränta på 4,47% och vi räknar med att den räntan sjunker avsevärt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	3 581 004	-	-	3 581 004
Fond, yttre underhåll	1 372 998	-	263 523	1 636 521
Balanserat resultat	2 268 586	-66 578	-263 523	1 938 485
Årets resultat	-66 578	66 578	-294 631	-294 631
Eget kapital	**7 156 010**	**0**	**-294 631**	**6 861 379**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	1 938 485
Årets resultat	-294 631
Totalt	**1 643 854**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	500 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-411 173
Balanseras i ny räkning	1 555 027
	1 643 854

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	1 778 213	1 747 581
Övriga rörelseintäkter		0	-1
Summa rörelseintäkter		**1 778 213**	**1 747 580**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 135 425	-968 425
Övriga externa kostnader	8	-116 017	-127 162
Personalkostnader	9	-51 583	-54 057
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-317 176	-323 812
Summa rörelsekostnader		**-1 620 201**	**-1 473 456**
RÖRELSERESULTAT		**158 012**	**274 124**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32 986	59 704
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-485 629	-400 406
Summa finansiella poster		**-452 643**	**-340 702**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-294 631**	**-66 578**
ÅRETS RESULTAT		**-294 631**	**-66 578**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	21 937 219	22 188 035
Maskiner och inventarier	12	0	66 360
Summa materiella anläggningstillgångar		**21 937 219**	**22 254 395**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**21 937 219**	**22 254 395**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 096	8 890
Övriga fordringar	13	215	151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	131 329	96 848
Summa kortfristiga fordringar		**136 640**	**105 889**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 996 230	1 997 197
Summa kassa och bank		**1 996 230**	**1 997 197**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 132 870**	**2 103 086**
SUMMA TILLGÅNGAR		**24 070 089**	**24 357 481**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 581 004	3 581 004
Fond för yttre underhåll		1 636 521	1 372 998
Summa bundet eget kapital		**5 217 525**	**4 954 002**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 938 485	2 268 586
Årets resultat		-294 631	-66 578
Summa fritt eget kapital		**1 643 854**	**2 202 008**
SUMMA EGET KAPITAL		**6 861 379**	**7 156 010**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 508 695	11 441 516
Summa långfristiga skulder		**5 508 695**	**11 441 516**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	11 441 516	5 508 695
Leverantörsskulder		5 387	29 106
Skatteskulder		34 073	17 603
Övriga kortfristiga skulder		0	1 433
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	219 039	203 118
Summa kortfristiga skulder		**11 700 015**	**5 759 955**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**24 070 089**	**24 357 481**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**158 012**	**274 124**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	317 176	323 812
	475 188	**597 936**
Erhållen ränta	9 964	59 704
Erlagd ränta	-476 632	-399 536
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**8 520**	**258 104**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 729	8 225
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 758	-41 313
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-967**	**225 016**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**0**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-967**	**225 016**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 997 197**	**1 772 181**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 996 230**	**1 997 197**

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skepparn 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 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 %
Installationer	10 %
Maskiner och inventarier	33,33 %

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

För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens 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	1 747 008	1 747 008
Övriga intäkter	31 205	573
Summa	**1 778 213**	**1 747 581**

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Energideklarationer	0	36 250
Yttre skötsel	35 640	41 084
Summa	**35 640**	**77 334**

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 119	32 668
Summa	**2 119**	**32 668**

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Panelbyte	253 840	0
Utvändig fönstermålning	157 333	0
Övrigt	0	236 477
Summa	**411 173**	**236 477**

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	13 616	14 994
Vatten	200 113	181 671
Sophämtning	61 633	59 828
Summa	**275 362**	**256 493**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	81 649	79 703
Kabel TV / bredband	27 262	0
Fastighetsskatt	302 220	285 750
Summa	**411 131**	**365 453**

Hyhva-bo-x-r1aw6-bsbx

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	19 498	20 728
Revisionsarvoden	26 781	34 027
Övriga förvaltningskostnader	17 460	14 519
Ekonomisk förvaltning	52 278	57 888
Summa	**116 017**	**127 162**

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	40 800	43 200
Sociala avgifter	10 783	10 857
Summa	**51 583**	**54 057**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	485 629	399 806
Övriga räntekostnader	0	600
Summa	**485 629**	**400 406**

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 604 209	26 604 209
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 604 209	26 604 209
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 416 174	-4 165 358
Årets avskrivning	-250 816	-250 816
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 666 990	-4 416 174
Utgående restvärde enligt plan	21 937 219	22 188 035
I utgående restvärde ingår mark med	*1 522 500*	*1 522 500*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 386 000	22 386 000
Taxeringsvärde mark	27 450 000	27 450 000
Summa	**49 836 000**	**49 836 000**

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	636 900	636 900
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**636 900**	**636 900**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-570 540	-497 544
Årets avskrivning	-66 360	-72 996
Utgående ackumulerad avskrivning	**-636 900**	**-570 540**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**66 360**

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	215	151
Summa	**215**	**151**

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	235	235
Försäkringspremier	82 171	81 649
Kabel TV / bredband	12 869	0
Förvaltning	13 032	14 964
Inkomsträntor	23 022	0
Summa	**131 329**	**96 848**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-08-25	4,47 %	5 675 317	5 675 317
Swedbank Hypotek	2027-11-25	2,88 %	5 508 695	5 508 695
Swedbank	2026-09-25	2,72 %	5 766 199	5 766 199
Summa			**16 950 211**	**16 950 211**
Varav kortfristig del			11 441 516	5 508 695

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 950 211 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
El	1 368	2 014
Utgiftsräntor	38 517	29 520
Förutbetalda avgifter/hyror	152 154	145 584
Beräknat revisionsarvode	27 000	26 000
Summa	**219 039**	**203 118**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	27 782 000	27 782 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgiften höjs med 5% från 1 april 2026. Renoveringar av fönster, fasader samt taknockar fortsätter. Plats för fastighetsnära återvinning ska ordnas enligt lag. Två lån ska omsättas. I samband med att vi måste övergå till redovisningsmetoden k3 görs ett arbete kring det, som även innefattar en 50 årig underhållsplan. Beslut har tagits om att avsätta 10000 kr per år för att bygga upp en krisberedskap.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-25.

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

Stockholms län, Ekerö kommun

Carina Johansen
Ordförande

Leif Tomas Öberg
Styrelseledamot

Margareta Gisela Bergström
Kassör

Marie Gellertz
Sekreterare

Nathalie Hjälmmark
Styrelseledamot

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

ET Revision
Magnus Ekmark Tjärnberg
Godkänd revisor

SEALED BY Verified HYHVA-BO-X-R1AW6-BSBX

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
02.04.2026 08:37

SENT BY OWNER:
Digital Signering År • 25.03.2026 08:23

DOCUMENT ID:
r1aw6-bsbx

ENVELOPE ID:
Hyhva-bo-x-r1aw6-bsbx

DOCUMENT NAME:
Brf Skepparn, 716425-9900 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
6d0bf4b91cd0e1f6f2b34b2710251b114925c926d1efbdfe0d4f6489658f40873f8e13224ca8370b8c003bad093b91dda2aa34867b637f4b4acbad96cd528973

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. **NATHALIE HJÄLMMARK**	**Signed**	**25.03.2026 13:09**	**eID**	**Swedish BankID**
nathalie.hjalmmark@hotmail.com	Authenticated	25.03.2026 13:07	Low	IP: 94.234.79.7
2. **Margareta Gisela Bergström**	**Signed**	**25.03.2026 20:21**	**eID**	**Swedish BankID**
margareta@kungsholmsenergi.se	Authenticated	25.03.2026 20:20	Low	IP: 81.232.13.124
3. **CARINA JOHANSEN**	**Signed**	**26.03.2026 00:16**	**eID**	**Swedish BankID**
carina-m-j@hotmail.com	Authenticated	26.03.2026 00:16	Low	IP: 213.64.35.200
4. **MARIE CHRISTINA GELLERTZ**	**Signed**	**30.03.2026 13:19**	**eID**	**Swedish BankID**
migellertz@hotmail.com	Authenticated	30.03.2026 13:18	Low	IP: 62.20.25.196
5. **Leif Tomas Öberg**	**Signed**	**01.04.2026 12:02**	**eID**	**Swedish BankID**
tomasoberg9@gmail.com	Authenticated	01.04.2026 12:01	Low	IP: 94.234.81.145
6. **LARS MAGNUS EKMARK TJÄRNBERG**	**Signed**	**02.04.2026 08:37**	**eID**	**Swedish BankID**
magnus@etrevision.se	Authenticated	02.04.2026 08:37	Low	IP: 81.26.246.25

* 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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKEPPARN

Org.nr 716425-9900

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKEPPARN för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKEPPARNs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

S1hP6ZZsWg-B1ehP6--o-e

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKEPPARN för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKEPPARN enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nacka Strand den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Ekmark Tjärnberg
Godkänd revisor

S1hP6ZZsWg-B1ehP6--o-e

SEALED BY Verified S1HP6ZZSWG-B1EHP6--O-E

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
02.04.2026 08:38

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 25.03.2026 08:23

DOCUMENT ID:
B1ehP6--o-e

ENVELOPE ID:
S1hP6ZZsWg-B1ehP6--o-e

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKEPPARN 2025-12-31.pdf
2 pages

SHA-512:
d959871ebadf12879bb96d8e9b56864233ee138f51dbc95d6446e3cfbd1f405ccb456867ef2d8186dc3f0b05e7db5416d4e4fc7edd5542a8354e0c9981407db8

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS MAGNUS EKMARK TJÄRNBERG	**Signed**	**02.04.2026 08:38**	**eID**	**Swedish BankID**
magnus@etrevision.se	Authenticated	02.04.2026 08:38	Low	IP: 81.26.246.25

* 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