

2024102302751

# Årsredovisning

för

BRF Skeppet vid Kalmarsund  
Org.nr 769629-6388

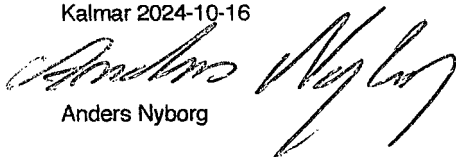
Styrelsen får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
förvaltningsberättelse	2
resultaträkning	3
balansräkning	4
noter	5-6
kassaflödesanalys	7
underskrifter	8

Undertecknad styrelseledamot i BRF Skeppet vid Kalmarsund intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman den 1 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen stämmer överens med originalen.

Kalmar 2024-10-16

  
Anders Nyborg



# BRF Skeppet vid Kalmarsund

## Org.nr 769629-6388

### Förvaltningsberättelse

Årsredovisning är upprättad i svenska kronor, SEK, not 1.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades 2015-02-17. 2015 byggdes ett befintligt kontorshus om till 13 st. bostadslägenheter. Huset var färdigt för inflyttning i december 2015.

Föreningens fastighet Kalmar Svensknabben 6 är belägen på natursköna Svensknabben i Kalmar tätort. Adressen är Svensknabbevägen 25, 393 51 Kalmar.

I byggnaden finns 13 st. bostadslägenheter med följande fördelning:

2 st.	2 rok
6 st.	3 rok
4 st.	4 rok
1 st.	5 rok

Den totala lägenhetsarean är 1259 kvm som i sin helhet är upplåten med bostadsrätt. Avgiften har under året varit 629 kr per kvm och är exklusive avgift för internet och TV. Styrelsen har för att möta höjda elpriser och en förväntad ökad räntenivå beslutat höja avgiften från och med 2024-01-01 med 10 % till 692 kr per kvm och år.

Föreningen köpte under 2022 en andel i Johansfors Solpark av Kalmar Energi Försäljning AB. Anläggningen driftsattes under november 2023 var vid resterande köpeskilling erlades. Föreningens andel i solcellsparken beräknas generera en avkastning från en solproduktion av el om 50 KWh per år. Föreningen förbrukar cirka 55 KWh per år.

I samband med köpet så har föreningen registrerats för moms för elintäkten. Momsregistreringsnummer är SE769629638801.

Taxeringsvärdet är 23 564 000 kr. Fastigheten är med nuvarande regler befriad från fastighetsavgift t.om. 2030.

Föreningen har inte upprättat underhållsplan.

Under året har styrelse bestått av följande:

Arne Henricsson	Ordinarie Ordförande
Judith Moss Månsson	Ordinarie
Anders Nyborg	Ordinarie
Fia Mårdfelt	Suppleant

Styrelsen har på stämmans mandat beslutat utse Mikael Löfgren till revisor.

Firmatecknare är 2 st. ordinarie ledamöter i förening.

Redovisning har under året skötts av Mats Dalklint på Borättshuset i Kalmar AB

Flerårsöversikt	2023	2022	2021
Nettoomsättning	894 855	765 804	766 800
Resultat efter finansiella poster	19 133	220 164	198 983
Soliditet (%)	70	70	70
Kassalikviditet (%)	611	465	708
Räntekänslighet	17	18	18
Sparande per kvm	230	100	116
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	670	600	600
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	10 566	10 654	10 743
Energikostnad per kvm	127	168	133
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	90	100	100

Definitioner av nyckeltal, se not 2.

### Uppllysning vid förlust

Föreningens verksamhet går med förlust efter avskrivning på fastigheten. Debiterad årsavgift för lägenheter upplåtna med bostadsrätt täcker föreningens årliga kostnader för räntor, drift, amortering och avsättning till underhållsfond.

Föreningens styrelse har efter en regelbunden analys av föreningens flerårsbudget tagit beslut om att höja den debiterade årsavgift för 2023 och 2024 för att täcka befarade kostnadsökningar från energi och höjda låneräntor varför den redovisade förlusten inte påverkar föreningens långsiktiga förmåga att honorera sina ekonomiska åtagande på kort och lång sikt.

2024102302732

**BRF Skeppet vid Kalmarsund**  
**Org.nr 769629-6388**

2024102302733

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivnings- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång					
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämman:	32 930 000	0	430 000	0	1 506 937
Reservering till fond för yttre underhåll			70 000	-	70 000
Årets resultat				-	19 133
Belopp vid årets utgång	32 930 000	0	500 000	0	1 596 070

**Resultatdisposition**

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	- 1 576 937
Årets resultat	- 19 133
	<u>- 1 596 070</u>
Förslag till disposition:	
Avsättning till underhållsfond	70 000
Balanseras i ny räkning	- 1 666 070
	<u>- 1 596 070</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

**Resultaträkning**

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	3	894 855	765 804
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		894 855	765 804
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetens driftskostnader	4	364 629	415 444
Övriga externa kostnader	-	43 022	47 098
Personalkostnader	5	11 550	11 021
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	345 571	345 571
Summa rörelsekostnader	-	764 773	819 134
<b>Rörelseresultat</b>		130 082	53 330
<b>Finansiella poster</b>			
Skattefria ränteintäkter		14 412	1 780
Räntekostnader och liknade resultatposter	-	163 627	165 073
Summa finansiella poster	-	149 215	166 834
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		19 133	220 164
<b>Resultat före skatt</b>		19 133	220 164
<b>Årets resultat</b>		19 133	220 164

*Handwritten signature*

2024102302734

**BRF Skeppet vid Kalmarsund**  
**Org.nr 769629-6388**

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	43 771 583	44 117 154
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>43 771 583</u>	<u>44 117 154</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andel i ekonomisk förening	8	539 500	52 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		44 311 083	44 169 654
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		13 943	7 639
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>51 582</u>	<u>47 221</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		65 525	54 860
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		449 711	884 400
Skattekonto		<u>40 161</u>	<u>-</u>
<b>Summa Kassa och bank</b>		489 872	884 400
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		555 397	939 260
<b>Summa tillgångar</b>		44 866 480	45 108 914
<b>Balansräkning</b>			
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		32 630 000	32 630 000
Fond för yttre underhåll		<u>430 000</u>	<u>360 000</u>
<b>Summa bundet eget kapital</b>		33 060 000	32 990 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		- 1 566 937	- 1 280 314
Årets resultat		<u>- 19 133</u>	<u>- 216 623</u>
<b>Summa fritt eget kapital</b>		- 1 586 070	- 1 496 937
<b>Summa eget kapital</b>		31 473 930	31 493 063
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	13 302 000	13 414 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>13 302 000</u>	<u>13 414 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		89 927	53 698
Övriga skulder		-	100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>623</u>	<u>148 053</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		90 550	201 851
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		44 866 480	45 108 914

*dm*  
*At* *dm*

# BRF Skeppet vid Kalmarsund

## Org.nr 769629-6388

### Noter

**Not 1 Redovisningsprinciper**  
 Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt kompletterande upplysningar i m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning (BFNAR 2023:1).

**Not 2 Definition av nyckeltal**

Nettoomsättning	Se Not 2
Resultat efter finansiella poster	Resultat före skatt
Soliditet (%)	Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen
Kassalikviditet (%)	Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga fordringar
Räntekänslighet	Nyckeltalet räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behövas höjas vid ökade räntekostnader.
Sparande per kvm	Justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplätta med bostadsrätt.
Årsavgift per kvm uppläten med bostadsrätt	Årsavgifterna divideras med summan av antalet kvadratmeter upplätta med bostadsrätt i föreningen
Skuldsättning per kvm	Räntebärande skulder på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplätta med bostadsrätt.
Energikostnad per kvm	Kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplätta med bostadsrätt.
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter.	Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplätta med bostadsrätt.

<b>Not 3 Nettoomsättning</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter	798 600	730 704
Bredband och TV	52 000	35 100
Elstöd	44 255	-
	894 855	765 804

I årsavgifter ingår kostnad för värme och vatten  
 Kostnaden för bredband och TV är obligatorisk och leveras via Telia.

<b>Not 4 Fastighetens driftskostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsskötsel	76 998	112 110
Snöröjning o halkbekämpning	-	2 225
Reparationer	18 521	6 432
Materialinköp	16 728	6 382
El (inkl. el till värme och varmvatten)	117 050	173 935
Vatten och avlopp	40 207	36 108
Sophämtning	19 571	16 409
Försäkring	19 154	15 119
Media (TV, bredband, telefon)	56 400	46 724
	364 629	415 444



2024102302735

**BRF Skeppet vid Kalmarsund**  
**Org.nr 769629-6388**

Not 5      Medelantal anställda      2023      2022

Medelantal anställda  
Medelantalet anställda bygger på av föreningen betalda närvarotimmar relaterade till normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit      0      0

Under 2022 har till styrelsen utbetalats 10 000 kr i arvode.  
Detta beslutades på föregående ordinarie föreningsstämma.

Not 6      Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider      Antal år

Byggnader      125

Not 7      Byggnader och mark

2023-12-31      2022-12-31

Ingående anskaffningsvärde	46 554 000	46 554 000
Utgående anskaffningsvärde	46 554 000	46 554 000
Ingående avskrivningar	- 2 436 846	- 2 091 275
Årets avskrivningar	- 345 571	- 345 571
Utgående avskrivningar	- 2 782 417	- 2 436 846
Redovisat värde	43 771 583	44 117 154

Taxeringsvärde

Mark      3 564 000      3 564 000

Byggnader      20 000 000      20 000 000

23 564 000      23 564 000

Not 8      Finansiella anläggningstillgångar

500 st andelar av 17 790 i Johansfors Solpark som lämnar en årlig avkastning motsvarande inneha vets andel av försäld el.

Not 9      Långfristiga skulder

Förfaller senare än 5 år

Föreningen har tre lån hos Handelsbanken med olika räntebindningstider.

Lån	Belopp	Bunden t.o.m.	Räntesats
1	4 658 000	2026-10-30	1,39%
2	4 630 000	2025-10-30	1,00%
3	4 014 000	2025-03-01	1,29%

Under året har föreningen amorterat totalt 112 000 kr på lån 3.  
Detta överensstämmer med amortering enligt ekonomisk plan.

*dm*  
*At Ok*

BRF Skeppet vid Kalmarsund  
Org.nr 769629-6388

Kassaflödesanalys	2023		2022
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	130 082	-	53 330
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	345 571		345 571
	475 653		292 241
Erhållen ränta	14 412		1 780
Erlagd ränta	- 163 627	-	165 073
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	326 438		128 948
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar	- 10 665	-	9 499
Ökning av rörelseskulder	- 111 301		79 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten	204 472		198 458
Investeringsverksamhet			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	- 487 000	-	52 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 487 000	-	52 500
Finansieringsverksamhet			
Upptagna lån	-		-
Amortering av lån	- 112 000	-	112 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	- 112 000	-	112 000
<b>Årets kassaflöde</b>	- 394 528		33 958
Likvida medel vid årets början	884 400		850 443
Likvida medel vid årets slut	489 872		884 400

dm  
A PK

2024102302758

BRF Skeppet vid Kalmarsund  
Org.nr 769629-6388

Underskrifter

Kalmar

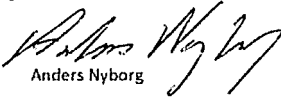
2024-03-21



Orne Henricsson



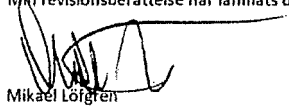
Judith Moss Månsson



Anders Nyborg

Min revisionsberättelse har lämnats den

15/4-24



Mikael Löfgren  
Förtroendevald revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Skeppet vid Kalmarsund

Org.nr 769629-6388

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Skeppet vid Kalmarsund för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Skeppet vid Kalmarsunds finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat 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 BRF Skeppet vid Kalmarsund 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 lämpligt, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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.

## **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 BRF Skeppet vid Kalmarsund för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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 BRF Skeppet vid Kalmarsund 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsmed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Kalmar den 15 april 2024



Mikael Löfgren  
Förtroendevald revisor