



Årsredovisning 2024 / 2025

Bostadsrättsförening Skepparen Mjölkudden



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Skepparen Mjölkudden med säte i Luleå org.nr. 797000-1546 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-04-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Luleå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skepparen 3	1963-01-01	1963

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lokaler (hyresrätt)	346
138	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 341
4	förråd	46
78	p-platser	0
25	garage	420
Totalt 253 objekt		10 153

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok, 38 st 2 rok, 64 st 3 rok, 14 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Näsman	Ordförande	2022-11-29	
Eivor Gustafsson	Ledamot	2022-11-29	2025-03-06
Kristina Alatalo	Ledamot	2024-03-05	
Patric Aasa	Ledamot	2023-03-12	
Gustav Edlund	Ledamot	2024-03-05	
Ting Nilsson	Ledamot	2025-03-06	
Måns Sjölin	Suppleant	2025-03-06	
Joel Winblad von Walter	Suppleant	2024-03-05	2025-03-06
Kalle Wenngren	Suppleant	2024-03-05	2025-03-06
Abbas Rasuli	Suppleant	2025-03-06	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Näsman, Kristina Alatalo, Gustav Edlund och Måns Sjölin.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Lars Taavo med Joel Hedén som suppleant samt Ready AB som auktoriserad revisor, valda av föreningen.

Valberedning har varit: Andreas Atthammar (sammanställande) samt Linus Larsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-24. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-22 för att välja ny revisor. På extrastämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +18,6% men samtidigt togs fast avgift för el och värme bort så den faktiska höjningen var bara 3%.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Detta år visar planen inget avsättningsbehov.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-11-14.

Under året har nya inglasade balkonger på höghuset färdigställts.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021/2022	Installationer, el-central, belysning
2022/2023	Relining av källare
2023/2024	Målning av källargolv
2024/2025	Nya inglasade balkonger på höghuset

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Byte av expansionskärl, tryckhållningsutrustning och duc i undercentral
Målning av fasad miljöhus
Byte tvillingpump undercentral
Byte torktumlare
Byte entrédörr
Målning socklar
Omläggning takpapp
Byte av motorvärmarnas huvar till kombination elbilsladdare/motorvärmare

Medlemsinformation

Under året har 27 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 174 och under året har det tillkommit 34 och avgått 40 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 168.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	151	135	144	180	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 470	1 722	1 830	1 866	1 897
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 685	1 867	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	209	206	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	639	620	495	476	468
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	89	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	704	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	7 136	6 478	6 279	5 941	5 841
Resultat efter finansiella poster, tkr	843	632	918	1 284	241
Soliditet, %	3	0	-3	-9	38

Definition av nyckeltalen finns i not 1.

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	673 510	0	0	673 510
Kapitaltillskott/extra insats, kr	123 210	0	0	123 210
Underhållsfond, kr	9 790 055	0	-233 377	9 556 678
S:a bundet eget kapital, kr	10 586 775	0	-233 377	10 353 398
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-11 207 472	632 486	233 377	-10 341 609
Årets resultat, kr	632 486	-632 486	843 215	843 215
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-10 574 986	0	1 076 592	-9 498 394
S:a eget kapital, kr	11 789	0	843 215	855 004

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 233 377 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-10 574 986
Årets resultat, kr	843 215
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	233 377
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 498 394

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-9 498 394

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter samt kassaflödesanalys.

Resultaträkning

		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 136 158	6 522 594
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 120	1 049
Summa Rörelseintäkter		7 145 278	6 523 643
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 003 424	-4 944 205
Övriga externa kostnader	Not 5	-278 916	-153 012
Personalkostnader	Not 6	-102 362	-73 908
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-453 828	-455 992
Summa Rörelsekostnader		-5 838 530	-5 627 117
Rörelseresultat		1 306 748	896 526
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	31 523	150 421
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-495 055	-414 460
Summa Finansiella poster		-463 532	-264 039
Resultat efter finansiella poster		843 215	632 486
Resultat före skatt		843 215	632 486
Årets resultat		843 215	632 486

Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	22 113 537	14 149 783
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	11 873	21 372
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	342 313
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		22 125 410	14 513 468
Summa Anläggningstillgångar		22 125 410	14 513 468

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 566	2 393
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	4 737 822	1 525 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	378 221	381 263
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 119 609	1 908 976

Kassa och bank

Kassa och bank		392 164	2 221 554
<i>Summa Kassa och bank</i>		392 164	2 221 554

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		27 637 183	18 643 998
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	673 510	673 510
Reservfond	123 210	123 210
Fond för yttre underhåll	9 556 678	9 790 055
Summa Bundet eget kapital	10 353 398	10 586 775

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-10 341 609	-11 207 472
Årets resultat	843 215	632 486
Summa Ansamlad förlust	-9 498 393	-10 574 986

Summa Eget kapital

855 005

11 790

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	18 258 633	6 760 262
Summa Långfristiga skulder		18 258 633	6 760 262

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 824 047	10 679 846
Leverantörsskulder		566 250	276 672
Skatteskulder		25 577	23 431
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	168 407	166 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	939 264	725 937
Summa Kortfristiga skulder		8 523 545	11 871 946

Summa Skulder

26 782 178

18 632 208

Summa Eget kapital och skulder

27 637 183

18 643 998

Kassaflödesanalys

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 306 748	896 526
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	453 828	455 992
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	453 828	455 992
Erhållen ränta	73 426	99 892
Erlagd ränta	-468 217	-414 978
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 365 785	1 037 432
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-32 877	-108 173
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	485 960	-1 314 136
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	453 082	-1 422 309
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 818 868	-384 877
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-8 065 770	-564 554
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	0	155 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 065 770	-409 554
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	7 642 572	-357 428
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 642 572	-357 428
Årets kassaflöde	1 395 669	-1 151 859
Likvida medel vid årets början	3 725 819	4 877 678
Likvida medel vid årets slut	5 121 488	3 725 819

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning samt vissa poster i balansräkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	11 145 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 443 952	4 796 364
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	204 015	227 159
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	150 144	0
	Årsavgifter balkongavgift	167 020	0
	Hyror lokaler	437 793	325 564
	Hyror garage och parkeringsplatser	343 194	324 362
	Hyror förbrukningsbaserad	285 649	770 549
	Hyror övrigt	6 300	6 300
	Övriga primära intäkter	100 303	75 076
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 138 370	6 525 374
	Hyresbortfall	-2 212	-2 780
	<i>Summa</i>	-2 212	-2 780
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 136 158	6 522 594

I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, värme, kall- och varmvatten, tv, bredband, el, balkongavgift.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	9 120	1 049
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	9 120	1 049

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-911 363	-859 486
	Snö och halk-bekämpning	-178 919	-244 344
	Reparationer	-131 438	-155 493
	Planerat underhåll	-233 377	-275 047
	Försäkringsskador	-39 467	-76 246
	El	-484 364	-508 394
	Uppvärmning	-1 174 502	-1 166 019
	Vatten	-461 557	-413 819
	Sophämtning	-180 694	-203 686
	Fastighetsförsäkring	-181 453	-160 406
	Kabel-TV och bredband	-342 580	-204 640
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-253 072	-245 400
	Förvaltningsavtalskostnader	-430 299	-431 225
	Övriga driftkostnader	-340	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 003 424	-4 944 205
		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-750	-12 460
	Administrationskostnader	-124 767	-71 367
	Extern revision	-41 250	-39 625
	Kostnad för nya pantbrev	-104 135	0
	Föreningsverksamhet	-3 738	-2 762
	Övriga förvaltningskostnader	-4 276	-26 798
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-278 916	-153 012
		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-79 650	-55 350
	Revisionsarvode	-1 200	-200
	Löner och övriga ersättningar	-6 000	-6 000
	Sociala avgifter	-15 512	-12 358
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-102 362	-73 908

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-437 160	-417 460
	Avskrivning på markanläggning	-7 169	-7 170
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-9 499	-31 362
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-453 828	-455 992
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	31 523	150 421
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	31 523	150 421
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-494 041	-414 460
	Övriga räntekostnader	-1 014	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-495 055	-414 460

Not 10	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 743 341	20 555 301
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 050 000	1 050 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	143 397	143 397
	Årets investeringar	8 065 770	564 555
	Årets försäljningar/utrangeringar	-244 727	0
	Omklassificeringar	342 313	3 623 486
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	34 100 095	25 936 739
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 786 956	-11 362 326
	Årets avskrivningar	-444 329	-424 630
	Återförda avskrivningar	244 727	0
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-11 986 558	-11 786 956
	<i>Utgående redovisat värde</i>	22 113 537	14 149 783
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	85 000 000	79 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	569 000	1 072 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	30 000 000	35 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	947 000	974 000
	<i>Summa</i>	116 516 000	116 046 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	27 786 000	22 636 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	27 786 000	22 636 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	774 057	774 057
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	774 057	774 057
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-752 685	-721 323
	Årets avskrivningar	-9 499	-31 362
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-762 184	-752 685
	<i>Utgående redovisat värde</i>	11 873	21 372

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31		
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>				
	Ingående värde pågående nyanläggning	342 313	3 965 799		
	Årets investeringar	0	0		
	Omklassificering till byggnad	-342 313	-3 623 486		
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	342 313		
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	4 729 324	1 504 265		
	Övriga fordringar	8 498	21 055		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 737 822	1 525 320		
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Förutbetald försäkring	125 027	56 426		
	Upplupna ränteintäkter	8 625	50 528		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	244 569	274 309		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	378 221	381 263		
Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-08-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Nordea Hypotek 997-1045	2,67%	2027-04-21	8 000 000	0
	Nordea Hypotek 997-1045	2,59%	2026-04-30	6 708 359	241 740
	Stadshypotek 164-4251	1,01%	2026-09-30	3 351 796	38 416
	Stadshypotek 164-4251	1,32%	2027-01-30	3 408 466	38 516
	Stadshypotek 164-4251	2,62%	2026-10-30	3 614 059	38 756
				25 082 680	357 428
	Långfristig del			18 258 633	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			115 688	
	Lån som ska konverteras inom ett år			6 708 359	
	Kortfristig del			6 824 047	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			357 428	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 429 712	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,24%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	34 043	12 836
	Inre fond	126 541	129 979
	Övriga kortfristiga skulder	7 823	23 245
	<i>Summa Övriga skulder</i>	168 407	166 060
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	585 384	525 582
	Upplupna räntekostnader	47 463	20 625
	Övriga upplupna kostnader	306 417	179 730
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	939 264	725 937

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning. Årsredovisningen är daterad till 2026-01-21.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skepparen Mjölkudden, org.nr 797000-1546

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Skepparen Mjölkudden för räkenskapsåret 2024-09-01—2025-08-31.

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 augusti 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 2023-09-01—2024-08-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 7 februari 2025 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. 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skepparen Mjölkudden för räkenskapsåret 2024-09-01—2025-08-31 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 revisionsssed 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 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 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.

Luleå den

Ready AB

Hans Öystilä
Auktoriserad revisor

Lars Taavo
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende Bostadsrättsförening Skepparen Mjölkkudden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lars Näsman

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-01-21 kl. 11:57:49



Kristina Alatalo

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-28 kl. 17:07:51



Patric Aasa

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-23 kl. 16:34:16



Ting Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-26 kl. 09:54:46



Gustav Edlund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-21 kl. 18:00:01



Lars Taavo

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-01 kl. 15:35:46



Hans Göran Öystilä

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-01 kl. 18:52:56



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende Bostadsrättsförening Skepparen Mjölkkudden signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lars Taavo

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-01 kl. 15:40:04



Hans Göran Öystilä

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-01 kl. 18:54:00



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.