

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Skepparen 20**

769609-2365

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Skepparen 20, med säte i Vaxholms kommun, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket i maj 2019.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats hos Bolagsverket den 22 november 2004.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Skepparen 20 i Vaxholms kommun. Föreningen består av två flerfamiljshus samt nio radhus. Den totala boarean (BOA) är 2 169 kvm och lokalarean (LOA) är 165 kvm. Markareal för tomten uppgår till 2 378 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

14 st	2 rum och kök
6 st	3 rum och kök
7 st	5 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos IF Skadeförsäkring AB.

#### Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för år 2025 har uppgått till 1724 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 51 653 000 kr, varav byggnadsvärdet är 31 659 000 kr och markvärdet är 19 994 000 kr. Värdeår är 1981.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

### **Underhållsplan**

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### **Årsavgifter**

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastigheter, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

### **Yttre fond**

Avsättning till yttre fond sker i enlighet med föreningens underhållsplan.

### **Föreningens fastighetslån**

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 8.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 8 maj 2025 haft följande sammansättning:

#### Ledamöter

Lars Ericsson	ordförande
Anders Gunnartz	
Michael Borell	
Staffan Törnberg	
Roger Jonsson	

#### Suppleanter

Göran Wassberg
Leif Hansen

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 15 protokollförda sammanträden.

### **Valberedning**

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammankallande:	Helena Watting
	Kenneth Nolkrantz

### **Revisor**

Anne-Marie Laurell

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 34 (34) medlemmar. Under året har inga överlåtelser skett. Inga medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Tillsyn, besiktningar

Besiktning av hissen i Torggatan 14 genomfördes 25-07-07, inga anmärkningar.

### Underhåll

Ommålning fasader: Ommålningen av träpanel på Norrhammargränd, samt balkonger och loftgångar på Torgg.1416 som påbörjades 2024, fortsatte under 2025. Ommålningen har gått mycket långsamt och är ej klar. Flera möten har hållits med entreprenören angående målningsarbetets tempo, kvalitet samt faktureringen av utfört arbete. Beslutades att arbetet pausas under vintern och görs klart under 2026 så fort vädret tillåter.

Underhållsplanen har uppgraderats enligt K3 efter besök av konsult från Fastum. Renovering av hyreslägenheterna har diskuterats, ingen planerad åtgärd under året förutom fortsatt sanering och återställning av lgh Torggatan 16A.

Ny tvättmaskin: En tvättmaskin gick sönder och lönade sig ej att laga. En ny maskin köptes in och har installerats.

Ventilbyten: Närmare 150 gamla stamventiler (kulventiler) har bytts mot nya på huvud-ledningarna för varmt och kallt vatten i flerfamiljshuset. Torgg. 14-16.

### Särskilda händelser

Brandskadade lgh Torgg. 16A: Sanering och renovering av den brandskadade lgh på Torggatan 16A har slutförts under första halvåret. Större delen av renoverings-kostnaden täcks av försäkringar. Brf Skepparen får betala självrisk på ca 260 kkr. Hyresgästen har flyttat in i september.

Inventering av brandvarnare i samtliga lägenheter har gjorts samt inköp och installation av nya.

### Skyddsrum

Inga åtgärder.

### Ägarförändringar

Under 2025 har inga lägenheter bytt ägare.

### Ekonomi

Föreningen beslutade att höja månadsavgiften med 3% fr.o.m. 25-01-01 pga. kostnadsökningar.

Hyreslägenheten Torggatan 16E har stått tom sedan våren 2025. Lägenheten ligger ute för försäljning.

### Övrigt

Samlingslokalen: Efter storstädning gjordes undersökning av Anticimex angående eventuell förekomst av vägglöss i samlingslokalen. Undersökningen visade inga förekomster av vägglöss vilket redovisades i en rapport. En upprustning av lokalen planeras. Vi dimensionerar inredningen så att 30 pers får sittplats. Sovplats för 5.

Nytt kodlås till trapphuset i Torggatan 14 har installerats.

Gemensamma städdagar: Gemensam vårstädning genomfördes i april samt i oktober. Soprummet rengjordes inför nya soprutiner, då all trädgårdsutrustning flyttades och verktyg till cykelkällaren.

Dagarna avslutades med korvgrillning.

Parkeringen: En Skrivelse har sänts till kommunen ang. parkeringssituationen för boende i Brf Skepparen 20.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	1 727	1 721	1 630	1 511
Resultat efter finansiella poster	-1 105	-937	-504	-3 504
Soliditet (%)	65,4	68,1	69,2	67,3
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 379	4 909	4 909	4 909
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	713	692	654	602
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 413	4 027	4 027	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-62	21	134	0
Räntekänslighet (%)	7,5	7,1	7,5	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	204	194	175	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79,0	73,3	73,9	0,0

Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga. definitionsändringar samt nya nyckeltal för år 2023.

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

#### Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt

#### Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

#### Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

#### Fastighetens belåningsgrad (%)

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till bokfört värde byggnad och mark.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 783 702	8 025 965	156 567	-7 695 810	-937 214	<b>21 333 210</b>
Disposition av föregående års resultat:				-937 214	937 214	<b>0</b>
Årets resultat					-1 105 313	<b>-1 105 313</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>21 783 702</b>	<b>8 025 965</b>	<b>156 567</b>	<b>-8 633 024</b>	<b>-1 105 313</b>	<b>20 227 897</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 633 024
årets förlust	-1 105 313
	<b>-9 738 337</b>

behandlas så att	
avsättning till yttre fond	156 567
ianspråktagande av yttre fond	-313 134
i ny räkning överföres	-9 581 770
	<b>-9 738 337</b>

**Uppllysning om förlust**

Föreningens balanserade underskott beror på till stor del på avskrivningar av aktiverade tillgångar och investeringar/underhåll.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 726 658	1 720 834
Övriga rörelseintäkter		714	99 796
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 727 372</b>	<b>1 820 630</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 127 740	-2 059 718
Övriga externa kostnader	4	-215 589	-234 721
Avskrivningar		-245 342	-245 342
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 588 671</b>	<b>-2 539 781</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-861 299</b>	<b>-719 151</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 206	54 929
Räntekostnader och liknande resultatposter		-264 220	-272 992
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-244 014</b>	<b>-218 063</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 105 313</b>	<b>-937 214</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 105 313</b>	<b>-937 214</b>

## Balansräkning

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

29 158 174

29 403 516

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**29 158 174**

**29 403 516**

**Summa anläggningstillgångar**

**29 158 174**

**29 403 516**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

6

97 544

207 823

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

135 292

136 635

**Summa kortfristiga fordringar**

**232 836**

**344 458**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

1 518 246

1 555 618

**Summa kassa och bank**

**1 518 246**

**1 555 618**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 751 082**

**1 900 076**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**30 909 256**

**31 303 592**

## Balansräkning

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		21 783 702	21 783 702
Upplåtelseavgifter		8 025 965	8 025 965
Fond för yttre underhåll		156 567	156 567
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>29 966 234</b>	<b>29 966 234</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-8 633 024	-7 695 810
Årets resultat		-1 105 313	-937 214
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 738 337</b>	<b>-8 633 024</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 227 897</b>	<b>21 333 210</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	4 400 000	4 400 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 400 000</b>	<b>4 400 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	5 900 000	5 000 000
Leverantörsskulder		166 017	152 806
Övriga skulder		772	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	214 570	417 576
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 281 359</b>	<b>5 570 382</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

30 909 256

31 303 592

## Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 105 313	-937 214
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		245 342	245 342
Betald skatt		984	735
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-858 987</b>	<b>-691 137</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		1 343	-110 511
Förändring av leverantörsskulder		13 211	56 214
Förändring av kortfristiga skulder		-202 122	2 981 143
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-1 046 555</b>	<b>2 235 709</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering		0	-3 000 000
Nytt lån		900 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>900 000</b>	<b>-3 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-146 555</b>	<b>-764 291</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 749 358	2 513 649
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 602 803</b>	<b>1 749 358</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Fastighetsförbättringar	100 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 365 112	1 325 351
Hyror bostäder	280 769	315 274
Hyror lokaler	76 235	75 667
Debiterad fastighetsskatt	4 542	4 542
	<b>1 726 658</b>	<b>1 720 834</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	75 939	74 406
Trädgårdsskötsel	189 490	100 880
Kostnader i samband med städdagar	734	3 534
Städkostnader	28 158	27 336
Snöröjning/sandning	0	24 900
Hisservice/besiktning	7 124	4 318
Besiktningkostnader	0	5 348
Reparationer	306 536	335 240
Hissreparationer	9 840	4 628
Planerat underhåll	716 045	747 683
Fastighetsel	226 622	218 928
Vatten och avlopp	249 127	233 768
Avfallshantering	76 248	69 995
Försäkringskostnader	103 212	81 596
Kabel-tv	33 763	50 497
Bredband	87 401	70 059
Hyressättningsavgift	720	556
Förbrukningsinventarier	0	4 160
Förbrukningsmaterial	16 781	1 886
	<b>2 127 740</b>	<b>2 059 718</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	12 530	13 890
Fastighetsavgift	46 548	44 010
Föreningsgemensamma kostnader	6 926	14 366
Revisionsarvode	18 750	19 500
Ekonomisk förvaltning	59 672	59 695
Bankkostnader	1 400	1 200
Konsultarvoden	33 813	35 250
Underhållsplan	11 214	10 856
Medlems-/föreningsavgifter	10 843	5 681
Övriga poster	13 893	25 203
Serviceavg till branschorgan	0	5 070
	<b>215 589</b>	<b>234 721</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 117 124	34 117 124
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>34 117 124</b>	<b>34 117 124</b>
Ingående avskrivningar	-4 713 608	-4 468 266
Årets avskrivningar	-245 342	-245 342
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 958 950</b>	<b>-4 713 608</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 158 174</b>	<b>29 403 516</b>

#### Not 6 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	12 987	13 971
Avräkningskonto förvaltare	84 557	193 740
Övrig fordran	0	112
	<b>97 544</b>	<b>207 823</b>

#### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Bredband	4 455	4 455
Fastighetsförsäkring	102 159	103 213
Bostadsrätterna	4 570	5 070
Kabel TV	17 016	16 860
Övrigt	7 092	7 038
	<b>135 292</b>	<b>136 636</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2025-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2024-12-31</b>
Swedbank	2,590	2027-03-25	4 400 000	4 400 000
Swedbank	2,571	2026-03-28	2 000 000	2 000 000
Swedbank	2,461	2026-03-28	3 000 000	3 000 000
	2,467	2026-03-28	900 000	0
			<b>10 300 000</b>	<b>9 400 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			5 900 000	5 000 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Lån som förfaller inom ett år: 5 900 000 kr.

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Räntekostnader	21 169	32 510
Revision	14 000	14 000
Fastighetsel	22 470	25 840
Avfallskostnader	836	804
Förutbetalda avgifter och hyror	138 981	84 615
Städning	2 358	2 289
Övriga kostnader	14 755	813
Reparation lägenhet	0	256 705
	<b>214 569</b>	<b>417 576</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	17 600 000	17 600 000
	<b>17 600 000</b>	<b>17 600 000</b>

Årsredovisningen har beslutats datum 2026-04-13

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.

Lars Ericsson

Roger Jonsson

Anders Gunnartz

Michael Borell

Staffan Törnberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Anne-Marie Laurell  
Revisor