

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Skeppet
769627-3890

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skeppet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Skeppet har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2013-12-20. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

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

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Reven 1 som uppfördes 2006. Fastigheten består av 14 lägenheter. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Adresser: Hulukvarnsgatan 4 i Jönköping

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta m2
12	1	456
1	2	65
1	3	72
14		593

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder

Fastighetens tekniska status

I föreningen finns ej en uppdaterad underhållsplan men styrelsen har planerat att upprätta en sådan under 2024.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 20 medlemmar.

Överlåtelse

14 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 1 överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1% av prisbasbeloppet.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman 5 maj 2023

Fredrik Andlöv	Styrelseordförande
Lina Gustafsson	Ledamot
Matilda Hoffmann	Ledamot
Elin Tri	Ledamot
Simon Libert	Ledamot
Susanna Danielsson	Suppleant
Terence Rogers	Suppleant

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisor

Ordinarie: Oskar Gustafsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har förhandlat om elavtalet. Sänkt elpris och ett bundet avtal.

I övrigt har det underhåll som fordrats utförts för att hålla fastigheten i fullgott skick.

Månadsavgiften höjdes 1 januari 2023 med 20%.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	536	443	418	394
Resultat efter finansiella poster	-270	-359	-343	-291
Soliditet (%)	72,92	73,09	73,58	73,91
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	904	748	714	637
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,17	98,74	99,60	98,45
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 488	9 488	9 648	9 745
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 488	9 488	9 648	9 745
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,54	1,49	1,33	1,34
Räntekänslighet (%)	10,50	12,69	13,51	15,29
Sparande per kvm (kr/kvm)	75	36	132	174
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	477	291	254	218
Driftskostnad, kr/m ²	597	369	338	276

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret samt negativt kassaflöde. Det negativa resultatet beror på årets avskrivningar av föreningens byggnad som är gjorda under året.

För att trygga föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen efter räkenskapsårets utgång genomfört en avgiftshöjning i enlighet med antagen budget.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 220 000	41 600	120 000	-1 292 194	-359 162	15 730 244
Disposition av föregående års resultat:		30 000		-389 162	359 162	0
Årets resultat					-269 620	-269 620
Belopp vid årets utgång	17 220 000	71 600	120 000	-1 681 356	-269 620	15 460 624

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen i enlighet med antagen underhållsplan.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 681 356
årets förlust	-269 620
	-1 950 976
behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	36 000
i ny räkning överföres	-1 986 976
	-1 950 976

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	535 872	443 289
Övriga intäkter		39 302	5 650
Summa		575 174	448 939
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-377 408	-314 826
Administrationskostnader	4	-33 988	-41 788
Löner och ersättningar	5	0	-19 713
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-347 279	-347 279
Summa		-758 675	-723 607
Rörelseresultat		-183 501	-274 668
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		654	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 773	-84 494
Summa		-86 119	-84 494
Resultat efter finansiella poster		-269 620	-359 162
Årets resultat		-269 620	-359 162

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

20 831 584

21 178 863

Summa

20 831 584

21 178 863

Summa anläggningstillgångar

20 831 584

21 178 863

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

0

4 051

Övriga fordringar

56 437

4

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

4 100

3 519

Summa

60 537

7 574

Kassa och bank

311 377

334 093

Summa omsättningstillgångar

371 914

341 667

SUMMA TILLGÅNGAR

21 203 498

21 520 530

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

17 220 000

17 220 000

Uppåtelseavgifter

41 600

41 600

Fond för utvecklingsutgifter

150 000

120 000

Summa

17 411 600

17 381 600

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-1 681 356

-1 292 194

Årets resultat

-269 620

-359 162

Summa

-1 950 976

-1 651 356

Summa eget kapital

15 460 624

15 730 244

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

0

5 626 592

Summa långfristiga skulder

0

5 626 592

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

5 626 592

0

Leverantörsskulder

-5 942

28 138

Aktuella skatteskulder

43 512

41 692

Övriga skulder

0

9 213

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

78 712

84 651

Summa kortfristiga skulder

5 742 874

163 694

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8

21 203 498

21 520 530

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-269 620

-359 162

Justeringar för avskrivningar

347 279

347 279

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

77 659

-11 883

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-52 963

-4 492

Förändring av leverantörsskulder

-34 080

18 430

Förändring av kortfristiga skulder

-13 332

27 425

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-22 716

29 480

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

0

42 264

Amortering av lån

0

-60 000

Erhållna upplåtelseavgifter

0

41 600

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0

23 864

Årets kassaflöde

-22 716

53 344

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

334 093

280 749

Likvida medel vid årets slut

311 377

334 093

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan

Intäkter

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
- Stommar, fasader, yttertak	50-200
- Inomhusmiljö	20-50
- Övrigt	20-50

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Föreningens huvudsakliga intäkter. Se not 2 Årsavgifter och hyror.

Resultat efter finansiella poster

Föreningens resultat.

Soliditet (%)

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av föreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta, %

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter, visar hur mycket årsavgifterna behöver höjas vid räntehöjning på lånen med en procentenhet.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten dras av respektive läggs till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Driftskostnad per kvm (kr/kvm)

Årets driftskostnader dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. För definition av driftskostnad, se not 3 Fastighetskostnader.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	535 872	443 289
	535 872	443 289

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, el samt bostadsrättstillägg.

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Driftskostnader		
El	266 834	154 256
Vatten & avlopp	16 307	18 028
Renhållning	18 320	18 032
Försäkring	15 820	13 639
Kabel-TV & internet	3 850	4 200
Fastighetsskötsel	29 576	5 042
Övriga fastighetskostnader	0	4 920
Fastighetsskötsel, material	3 180	409
	353 887	218 526

Reparationer och underhåll

Löpande underhåll	1 275	75 034
	1 275	75 034

Fastighetsskatt och fastighetsavgift	22 246	21 266
	22 246	21 266

Summa fastighetskostnader	377 408	314 826
----------------------------------	----------------	----------------

Not 4 Administrationskostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	28 656	27 252
Förvaltningsavtal extradeb	0	6 250
Övriga förvaltningskostnader	5 332	8 286
	33 988	41 788

Not 5 Löner och ersättningar

	2023	2022
Styrelsearvoden	0	15 000
Arbetsgivaravgifter	0	4 713
	0	19 713

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 176 763	23 176 763
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 176 763	23 176 763
Ingående avskrivningar	-1 997 900	-1 650 621
Årets avskrivningar	-347 279	-347 279
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 345 179	-1 997 900
Utgående redovisat värde	20 831 584	21 178 863
Taxeringsvärden byggnader	10 800 000	10 800 000
Taxeringsvärden mark	3 640 000	3 640 000
	14 440 000	14 440 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB 40212345	1,23	2024-12-28	231 968	231 968
Stadshypotek 493400	1,55	2024-03-30	5 394 624	5 394 624
			5 626 592	5 626 592
Kortfristig del av långfristig skuld			5 626 592	0

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Not 8 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar i Reven 1	6 000 000	6 000 000
	6 000 000	6 000 000

Underskrifter

Jönköping den dag som framgår av respektive ledamots elektroniska underskrift

Fredrik Andlöv
Ordförande

Lina Gustafsson

Matilda Hoffman

Elin Tri

Simon Libert

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Oskar Gustafsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämma BRF Skeppet organisationsnummer 769627-3890

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

För 2023 har jag utfört en revision av årsredovisningen för BRF skeppet-

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i enlighet upprättats med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild för bolagets finansiella ställning per 20231231 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstryker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Jönköping

Oskar Gustafsson

Revisor