

**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
<b>14</b>		<b>593</b>

### 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 lägenhetsöverlåtelser 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%.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
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 <sup>2</sup>	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	<b>15 730 244</b>
Disposition av föregående års resultat:		30 000		-389 162	359 162	<b>0</b>
Årets resultat					-269 620	<b>-269 620</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>17 220 000</b>	<b>71 600</b>	<b>120 000</b>	<b>-1 681 356</b>	<b>-269 620</b>	<b>15 460 624</b>

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
	<b>-1 950 976</b>

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	36 000
i ny räkning överföres	-1 986 976
	<b>-1 950 976</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	535 872	443 289
Övriga intäkter		39 302	5 650
<b>Summa</b>		<b>575 174</b>	<b>448 939</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
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
<b>Summa</b>		<b>-758 675</b>	<b>-723 607</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-183 501</b>	<b>-274 668</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		654	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 773	-84 494
<b>Summa</b>		<b>-86 119</b>	<b>-84 494</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-269 620</b>	<b>-359 162</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-269 620</b>	<b>-359 162</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	20 831 584	21 178 863
<b>Summa</b>		<b>20 831 584</b>	<b>21 178 863</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 831 584</b>	<b>21 178 863</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	4 051
Övriga fordringar		56 437	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 100	3 519
<b>Summa</b>		<b>60 537</b>	<b>7 574</b>
<i>Kassa och bank</i>		311 377	334 093
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>371 914</b>	<b>341 667</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 203 498</b>	<b>21 520 530</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		17 220 000	17 220 000
Uppåtelseavgifter		41 600	41 600
Fond för utvecklingsutgifter		150 000	120 000
<b>Summa</b>		<b>17 411 600</b>	<b>17 381 600</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 681 356	-1 292 194
Årets resultat		-269 620	-359 162
<b>Summa</b>		<b>-1 950 976</b>	<b>-1 651 356</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 460 624</b>	<b>15 730 244</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	0	5 626 592
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>5 626 592</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 742 874</b>	<b>163 694</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>8</b>	<b>21 203 498</b>	<b>21 520 530</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-269 620	-359 162
Justeringar för avskrivningar	347 279	347 279
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>77 659</b>	<b>-11 883</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-52 963	-4 492
Förändring av leverantörsskulder	-34 080	18 430
Förändring av kortfristiga skulder	-13 332	27 425
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-22 716</b>	<b>29 480</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	42 264
Amortering av lån	0	-60 000
Erhållna upplåtelseavgifter	0	41 600
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>23 864</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-22 716</b>	<b>53 344</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	334 093	280 749
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>311 377</b>	<b>334 093</b>



## 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
	<b>535 872</b>	<b>443 289</b>

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

## Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
<b>Driftskostnader</b>		
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
	<b>353 887</b>	<b>218 526</b>

### Reparationer och underhåll

Löpande underhåll	1 275	75 034
	<b>1 275</b>	<b>75 034</b>

Fastighetsskatt och fastighetsavgift	22 246	21 266
	<b>22 246</b>	<b>21 266</b>

<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>377 408</b>	<b>314 826</b>
----------------------------------	----------------	----------------

## Not 4 Administrationskostnader

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

## Not 5 Löner och ersättningar

	2023	2022
Styrelsearvoden	0	15 000
Arbetsgivaravgifter	0	4 713
	<b>0</b>	<b>19 713</b>

## Not 6 Byggnader och mark

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

## 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
			<b>5 626 592</b>	<b>5 626 592</b>
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
	<b>6 000 000</b>	<b>6 000 000</b>

## 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



# Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2024 12:42

SENT BY OWNER:

Annica Petersson • 15.05.2024 14:32

DOCUMENT ID:

Bkx1Kimfx0

ENVELOPE ID:

rJkYj7f7R-Bkx1Kimfx0

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning för signering.pdf

13 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. MATILDA HOFFMANN</b> matildahoffmann@hotmail.com	Signed Authenticated	15.05.2024 14:44 15.05.2024 14:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/02/12) IP: 94.191.152.243
<b>2. LINA GUSTAFSSON</b> lina.gustafsson@hockeyallsvenskan.se	Signed Authenticated	15.05.2024 16:39 15.05.2024 16:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/09/03) IP: 94.254.47.188
<b>3. Lars Fredrik Andlöv</b> fredrik.andlow@mitab.se	Signed Authenticated	15.05.2024 22:12 15.05.2024 22:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/06/02) IP: 195.67.34.226
<b>4. ELIN DO TRI</b> elinalexandratri@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 11:55 16.05.2024 11:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/05/02) IP: 158.174.47.227
<b>5. Simon Alexander Libert</b> Simon_liberth@outlook.com	Signed Authenticated	16.05.2024 11:59 15.05.2024 14:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/12/18) IP: 172.225.69.155
<b>6. OSKAR GUSTAFSSON</b> oskar@padmax.se	Signed Authenticated	16.05.2024 12:42 16.05.2024 12:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/07/05) IP: 207.189.202.4

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till 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



# Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2024 07:57

SENT BY OWNER:

Annica Petersson • 15.05.2024 14:33

DOCUMENT ID:

rJWYso7MmC

ENVELOPE ID:

ryuij7G7R-rJWYso7MmC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelsen..pdf

1 page

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. OSKAR GUSTAFSSON oskar@padmax.se	Signed Authenticated	16.05.2024 07:57 16.05.2024 07:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/07/05) IP: 94.191.137.109

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed