

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Skeppet
769627-3890

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skeppet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Styrelsen har upprättat en underhållsplan för planeringen av det kommande underhållet av föreningens byggnader fram till 2074. Detta tillsammans med upprättandet av föreningens budget skall säkerställa att behövliga medel avsätts för det framtida underhållet.

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 extra föreningsstämman 17 december 2024

Matilda Hoffmann	Styrelseordförande
Terence Rogers	Ledamot
Gustav Ahlback	Ledamot
Dennis Ross	Ledamot
Sofie Wictorin	Suppleant

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisor

Ordinarie: Oskar Gustafsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har gjort det underhåll som krävs för att hålla fastigheterna i fullgott skick.

Föreningen har haft en extra stämma i december för att välja in nya medlemmar i styrelsen mot de som har flyttat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	583	536	443	418
Resultat efter finansiella poster	-325	-270	-359	-343
Soliditet (%)	72,46	72,92	73,09	73,58
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	983	904	748	714
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,17	93,17	98,74	99,60
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 488	9 488	9 488	9 648
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 488	9 488	9 488	9 648
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,24	1,54	1,49	1,33
Räntekänslighet (%)	9,66	10,50	12,69	13,51
Sparande per kvm (kr/kvm)	45	75	36	132
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	383	477	291	254
Driftskostnad, kr/m ²	523	597	369	338

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Upplysningar vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, men ett positivt kassaflöde. Det negativa resultatet beror på årets avskrivningar av föreningens byggnad och påverkar därmed inte föreningens förmåga att klara sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	150 000	-1 681 356	-269 620	15 460 624
Disposition av föregående års resultat:			36 000	-305 620	269 620	0
Årets resultat					-324 731	-324 731
Belopp vid årets utgång	17 220 000	41 600	186 000	-1 986 976	-324 731	15 135 893

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	-1 986 976
årets förlust	-324 731
	-2 311 707
behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	131 600
i ny räkning överföres	-2 443 307
	-2 311 707

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	582 758	535 872
Övriga intäkter		4 900	39 302
Summa		587 658	575 174
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-336 909	-377 408
Administrationskostnader	4	-46 299	-33 988
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-347 279	-347 279
Summa		-730 487	-758 675
Rörelseresultat		-142 829	-183 501
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		881	654
Räntekostnader och liknande resultatposter		-182 783	-86 773
Summa		-181 902	-86 119
Resultat efter finansiella poster		-324 731	-269 620
Årets resultat		-324 731	-269 620

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	20 484 305	20 831 584
Summa		20 484 305	20 831 584
Summa anläggningstillgångar		20 484 305	20 831 584
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		35 571	56 437
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 465	4 100
Summa		40 036	60 537
Kassa och bank		363 704	311 377
Summa omsättningstillgångar		403 740	371 914
SUMMA TILLGÅNGAR		20 888 045	21 203 498

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

17 220 000

17 220 000

Uppåtelseavgifter

41 600

41 600

Fond för utvecklingsutgifter

186 000

150 000

Summa

17 447 600

17 411 600

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-1 986 976

-1 681 356

Årets resultat

-324 731

-269 620

Summa

-2 311 707

-1 950 976

Summa eget kapital

15 135 893

15 460 624

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6

5 556 592

0

Summa långfristiga skulder

5 556 592

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

6

70 000

5 626 592

Leverantörsskulder

8 009

-5 942

Aktuella skatteskulder

45 066

43 512

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

72 485

78 712

Summa kortfristiga skulder

195 560

5 742 874

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

20 888 045

21 203 498

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-324 731	-269 620
Justeringar för avskrivningar		347 279	347 279
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		22 548	77 659
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		20 501	-52 963
Förändring av leverantörsskulder		13 951	-34 080
Förändring av kortfristiga skulder		-4 673	-13 332
Kassaflöde från den löpande verksamheten		52 327	-22 716
Årets kassaflöde		52 327	-22 716
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		311 377	334 093
Likvida medel vid årets slut		363 704	311 377

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	582 758	535 872
	582 758	535 872

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

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftskostnader		
El	196 041	266 834
Vatten & avlopp	30 878	16 307
Renhållning	18 979	18 320
Försäkring	17 496	15 820
Kabel-TV & internet	4 200	3 850
Fastighetsskötsel	33 850	29 576
Övriga fastighetskostnader	8 750	0
Fastighetsskötsel, material	0	3 180
	310 194	353 887
Reparationer och underhåll		
Löpande underhåll	3 895	1 275
	3 895	1 275
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	22 820	22 246
	22 820	22 246
Summa fastighetskostnader	336 909	377 408

Not 4 Administrationskostnader

	2024	2023
Ekonomisk förvaltning	29 688	28 656
Övriga förvaltningskostnader	8 642	5 332
Konsultarvoden	7 969	0
	46 299	33 988

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 176 763	23 176 763
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 176 763	23 176 763
Ingående avskrivningar	-2 345 179	-1 997 900
Årets avskrivningar	-347 279	-347 279
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 692 458	-2 345 179
Utgående redovisat värde	20 484 305	20 831 584
Taxeringsvärden byggnader	10 800 000	10 800 000
Taxeringsvärden mark	3 640 000	3 640 000
	14 440 000	14 440 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB 40212345	3,40	2027-02-28	231 968	231 968
Stadshypotek 673076	3,92	2026-03-30	5 394 624	5 394 624
			5 626 592	5 626 592
Kortfristig del av långfristig skuld			70 000	5 626 592

Lån med villkorsändringsdag under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Not Ställda säkerheter

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

	2024-12-31	2023-12-31
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

Matilda Hoffman
Ordförande

Terence Rogers

Gustav Ahlback

Dennis Ross

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

Oskar Gustafsson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2025 08:25

SENT BY OWNER:

Annica Petersson • 02.04.2025 07:24

DOCUMENT ID:

BkxZz9S9TJe

ENVELOPE ID:

ByWzcB9pye-BkxZz9S9TJe

DOCUMENT NAME:

154 Brf Skeppet. signering.pdf

13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATILDA HOFFMANN matildahoffmann@hotmail.com	Signed Authenticated	02.04.2025 08:09 02.04.2025 08:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/02/12) IP: 37.123.189.21
2. Dennis Vidar Patrik Ross dennis36.ross@hotmail.com	Signed Authenticated	03.04.2025 17:42 03.04.2025 17:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2001/03/22) IP: 94.191.153.102
3. TERENCE ROGERS terence.rogers@swisslog.com	Signed Authenticated	04.04.2025 00:09 04.04.2025 00:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/06/11) IP: 5.44.198.240
4. GUSTAV SIMON ZACHARIAS AHLB ACK garlem4@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2025 08:16 08.04.2025 08:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/08/31) IP: 81.231.166.67
5. OSKAR GUSTAFSSON oskar@padmax.se	Signed Authenticated	09.04.2025 08:25 09.04.2025 08:24	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 2024 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 20241231 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 20250409

Oskar Gustafsson

Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2025 09:08

SENT BY OWNER:

Annica Petersson • 09.04.2025 08:50

DOCUMENT ID:

BkfQ2d5m01e

ENVELOPE ID:

HkMn_qQAyl-BkfQ2d5m01e

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelsen osignerad.pdf

1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. OSKAR GUSTAFSSON	 Signed	09.04.2025 09:08	eID	Swedish BankID (DOB: 1992/07/05)
oskar@padmax.se	Authenticated	09.04.2025 09:07	Low	IP: 94.191.139.200

* 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