

# Årsredovisning

## BRF Skeppet 5

### 2023



Styrelsen för Brf Skeppet 5 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Skeppet 5. Styrelsen har sitt säte i Visby, Gotlands kommun.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens gällande stadgar är registrerade 2018-07-05. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna och har webbplats [brfskeppet5.bostadsratterna.se](https://brfskeppet5.bostadsratterna.se).

Styrelsen sköter själva ekonomisk och teknisk förvaltning. Städning av trapphus, innergård och snöröjning sköts gemensamt av föreningens medlemmar.

### Fastigheten

Fastigheten med adress Norra Slottsgränd 1 i Visby, är belägen i kvarteret Skeppet som tidigare ingick i området för Visborgs slott.

På tomten som är på 216 kvm finns förutom bostadshuset ett uthus på c: a 5 kvm och en stensatt innergård.

Bostadshuset uppfördes år 1909 i jugendstil och utgör ett viktigt inslag i Slottsbackens arkitekturhistoriska helhet och har ett miljöskapande värde för området. Arkitekter var Karl Romin och Claes Gottfrid Staberg som i början av 1900-talet var tongivande i omdaning av Visby innerstad.

I samband med att huset totalrenoverades år 2006 bildades bostadsrättsföreningen Skeppet 5. Efter 2006 har följande större underhållsarbeten och förbättringar utförts:

- 2011 Målades alla fönster om utvändigt.
- 2013 Upprustning av innergården. Stensättning samt målning av uthus, plank, socklar, portar och ytterdörrar. Skärmtak över ytterdörr.
- 2014 Trädgårdsmöbler till innergården inköptes.
- 2015 Torkskåp till tvättstugan inköptes.
- 2017 Bredband via fiber till alla lägenheter.
- 2019 Balkongrenovering. Ny cirkulationspump till värmesystemet.
- 2021 Nytt skärmtak till ytterdörren
- 2023 Fasadenovering

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Gotland. Försäkringen innehåller även rättsskyddsförsäkring för byggnad och ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Årsberättelse

Ytterligare ett verksamhetsår för Bostadsrättsföreningen Skeppet 5 är till ända.

Årsmöte och styrelsemöten har genomförts utomhus på innergården eller per telefon.

Styrelsen har även haft löpande kontakt angående fastighetens skötsel och underhåll. En ny

brandsläckare för trapphuset har införskaffats. Bygglov har erhållits för fasadrenovering och målning av fönsterkarmar och ytterdörrar. Översyn av värmeelement och reparation av läckande ventil har utförts. Övrigt underhåll kan ses under Not 2. Pga det höga elpriset har föreningen erhållit 1500 kr i elstöd. Vi ser fram emot ett fortsatt engagemang i vår förening för att säkerställa en bra ekonomi samt ett trivsamt boende.

## Lägenhetsfördelning

Lgh nr	Våning	Rum & kök	Boarea	Andelstal
1	suterräng	3	75	18,47
2	entré	2	51	12,56
3	entré	2	72	17,73
4	1	2	51	12,56
5	1	2	72	17,73
6	vind	3	85	20,94
	Summa		406	100

Årsavgifterna fördelas utefter lägenheternas andelstal med boarean som bas, dock är årsavgiften för lägenheter utrustade med balkong förhöjd med högst 5% av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift tas ut med 2,5% resp. 1% av gällande prisbasbelopp.

## Nyckeltal och ekonomisk flerårsöversikt

Belopp i kr	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	278 088	278 088	278 088	279 741	275 772	273 456	273 456	273 456	273 456
Resultat efter finansiella poster	-19 815	34 664	-16 912	54 751	-110 310	37 849	51 489	53 801	47 489
Balanserat resultat	-378 398	-394 825	-377 913	-416 395	-289 817	-407 665	-444 355	-483 357	-516 047
Yttre underhållsfond	88 123	69 886	69 886	53 617	37 348	117 348	102 549	87 750	72 951
Taxerigsvärde	6 079 000	6 079 000	5 423 000	5 423 000	5 423 000	4 933 000	4 933 000	4 933 000	5 084 000
Skulder till finansinstitut	1 305 000	1 406 000	1 466 000	1 538 000	1 622 000	1 706 000	1 790 000	1 874 000	1 958 000
Årsavgift per kvadratmeter boyta	685	685	685	689	679	674	674	674	674
Skuldsättning per kvadratmeter boyta	3 214	3 463	3 611	3 788	3 995	4 202	4 409	4 616	4 823
Sparande per kvadratmeter boyta	825	885	741	719	574	826	700	644	549
Energikostnad per kvadratmeter boyta	184	176	169	147	153	146	148	147	143
Räntekänslighet: Skulder/Årsavgifter	4,7	5,1	5,3	5,5	5,9	6,2	6,5	6,9	7,2

## Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Balanserat resultat</b>	<b>-378 398</b>
Årets resultat	-19 815
Summa	<b>-398 212</b>
Avsättning till yttre underhållsfond	18 237
Utnyttjande av yttre underhållsfond	-18 237
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-398 212</b>
Summa	<b>-398 212</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 2022-12-31</i>
<b>Intäkter</b>			
Medlemsavgifter	1	278 088	278 088
<b>Kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-43 117	-5 261
Driftskostnad	3	-139 171	-130 479
Övriga externa kostnader	4	-5 544	-7 216
Avskrivning byggnader	7	-73 659	-73 659
Avskrivning anläggningstillgångar	8	-3 943	-16 019
Avskrivning inventarier	9	-696	-696
<b>Rörelseresultat</b>		<b>11 958</b>	<b>44 758</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och övriga finansiella poster	6	10 228	4 310
Räntekostnader och liknande poster	5	-42 001	-14 404
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-19 815</b>	<b>34 664</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-19 815</b>	<b>34 664</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b><u>Tillgångar</u></b>			
<b><i>Anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	7 584 093	7 657 752
Övriga anläggningstillgångar	8	11 829	15 772
Inventarier	9	1 391	2 087
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 597 312</b>	<b>7 675 610</b>
<b><i>Omsättningstillgångar</i></b>			
Övriga fodringar (upplupen ränta)		1 104	0
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		10 331	17 922
Kortfristiga fodringar		11 435	17 922
Kassa och bank		334 912	359 498
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>346 347</b>	<b>377 420</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>7 943 659</b>	<b>8 053 030</b>
<b><u>Eget kapital och skulder</u></b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser	11	6 885 729	6 885 729
Fond för yttre underhåll		88 123	69 886
Bundet eget kapital		6 973 852	6 955 615
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat	11	-378 398	-394 825
Årets resultat		-19 815	34 664
Summa fritt eget kapital		-398 212	-360 161
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 575 640</b>	<b>6 595 454</b>
<b><i>Skulder</i></b>			
Skulder till finansinstitut	12	1 305 000	1 406 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 305 000</b>	<b>1 406 000</b>
Leverantörsskulder		30 312	13 589
Skatteskulder		9 534	17 868
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		23 174	20 118
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>63 020</b>	<b>51 575</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>7 943 659</b>	<b>8 053 030</b>

## Noter

### Not 1 Intäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
-Årsavgifter lägenheter	273 456	273 456
-Årsavgifter balkonger	4 632	4 632
<b>Summa</b>	<b>278 088</b>	<b>278 088</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
-VVS underhåll	4 635	
-Bygglov	8 000	
-Fasad renovering	28 713	
-Rensning stuprör	1 769	1 600
-Reparation tvättmaskin		3 661
	<b>43 117</b>	<b>5 261</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
-El	10 384	13 090
-Fjärrvärme	74 737	71 570
-Vatten o avlopp	26 717	20 579
-Sophämtning	8 213	7 276
-Fastighetsavgift	9 534	9 114
-Fastighetsförsäkring	9 586	8 850
<b>Summa</b>	<b>139 171</b>	<b>130 479</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
-Bankkostnader	1 332	1 352
-Årsavgift SBC Ekonomisk förening	2 680	2 640
-Bolagsverket		800
-Brandsläckare	692	
-Div. kostnader	840	2 424
<b>Summa</b>	<b>5 544</b>	<b>7 216</b>

### Not 5 Räntekostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
-Räntekostnader långfristigt lån	41 992	14 403
-Räntekostnad skattekonto	9	1
<b>Summa</b>	<b>42 001</b>	<b>14 404</b>

### Not 6 Ränteintäkter och övriga finansiella poster

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
-Ränteintäkter sparkonto	8 693	2 139
-Återbäring elkostnad	1 535	
-Återbäring fastghetsförsäkring		2 171
<b>Summa</b>	<b>10 228</b>	<b>4 310</b>

<b>Not 7 Byggnader och mark</b>	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Accumulerade anskaffningsvärden byggnad:		
-Vid årets början	9 070 618	9 070 618
Accumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 412 866	-1 339 207
-Årets avskrivningar enligt plan,byggnad	-73 659	-73 659
-Totala avskrivningar	-1 486 525	-1 412 866
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7 584 093</b>	<b>7 657 752</b>
-Taxeringsvärde byggnader	4 337 000	4 337 000
-Taxeringsvärde mark	1 742 000	1 742 000
<b>Taxeringsvärde totalt</b>	<b>6 079 000</b>	<b>6 079 000</b>
 <b>Not 8 Övriga anläggningstillgångar</b>	 2023-01-01 2023-12-31	 2022-01-01 2022-12-31
Anskaffningsvärden		
-Vid årets början	39 429	160 189
Accumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-144 417	-128 399
-Årets avskrivningar enligt plan	-3 943	-16 019
-Totala avskrivningar	-148 360	-144 417
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>11 829</b>	<b>15 772</b>
 <b>Not 9 Inventarier</b>	 2023-01-01 2023-12-31	 2022-01-01 2022-12-31
Anskaffningsvärden		
-Vid årets början	3 478	3 478
-Nyanskaffningar	0	0
	<b>3 478</b>	<b>3 478</b>
Accumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 391	-696
-Årets avskrivningar enligt plan	-696	-696
-Totala avskrivningar	-2 087	-1 391
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 391</b>	<b>2 087</b>
 <b>Not 10 Avskrivningar</b>	 %	
-Byggnader	1	
-Anläggningstillgångar	10	
-Inventarier	20	
 <b>Not 11 Eget kapital</b>	 Insatser	 Underhållsfond
-Vid årets början 2023-01-01	6 885 729	69 886
-Disposition enl. stämmobeslut 9/6 2023		18 237
-Årets resultat		-19 815
<b>Vid årets slut 2023-12-31</b>	<b>6 885 729</b>	<b>88 123</b>
		<b>-398 212</b>
 <b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b>	 2023-12-31	 2022-12-31
-Lån_1: Bundet till 2024-03-01. Ränta: 5,18%	810 000	906 000
-Lån_2: Bundet till 2024-04-02. Ränta: 5,19%	495 000	500 000
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>1 305 000</b>	<b>1 406 000</b>

## Underskrifter

Visby den / 2024

Styrelsen Brf SKEPPET 5

Gunilla Thyrell

Britt Eek

Kjell Florén

Ordförande

Ledamot

Ledamot

Timmy Lindgren

Lars-Erik Tell

Ledamot

Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2024

Jonas Törnblom



## Revisionsberättelse för BRF Skeppet 5, VÅ 2023

Undertecknade, som utsetts att granska föreningens räkenskaper, samt styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 får härmed avge följande berättelse:

För fullgörandet av uppdraget har jag tagit del av räkenskaper, styrelsens förvaltningsberättelse, protokoll samt andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och styrelsens förvaltning.

Räkenskaperna har granskats.

De i styrelsens årsredovisning intagna balans- och resultaträkningarna överensstämmer med föreningens bokföringshandlingar.

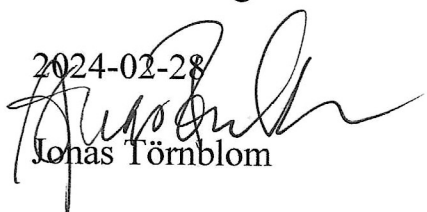
Då min granskning icke givit anledning till anmärkning i avseende å de till mig överlämnade redovisningshandlingarna, föreningens bokföring eller inventering av dess tillgångar eller eljest beträffande förvaltningen av föreningens angelägenheter, överlämnar jag till årsmötet att besluta om:

att balansräkningen per 2024-01-01 fastställs

att redovisad resultat -19 815 kr överföres i ny räkning

att styrelseledamöterna beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen för den tid årsredovisningen omfattar.

2024-02-28



Jonas Törnblom