

Årsredovisning

BRF Skeppet 5

2024



Styrelsen för Brf Skeppet 5 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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.

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 Fasadrenovering.
- 2024 Målning alla fönster och ytterdörrar utvändigt.

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

Lägenhetsfördelning

Lgh nr	Våning	Rum & Kök	Boarea	Andelstal
1	suterräng	3	68	18,47
2	entré	2	43	12,56
3	entré	2	61	17,73
4	2	2	44	12,56
5	2	2	61	17,73
6	vind	3	99	20,94
Summa			376	100,0

Årsavgifterna fördelas utefter lägenheternas andelstal, 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	2024	2023	2022
Nettoomsättning	286 925	278 088	278 088
Resultat efter finansiella poster	-101 320	-19 815	34 664
Balanserat resultat	-499 533	-378 398	-394 825
Yttre underhållsfond	88 123	88 123	69 886
Taxerigsvärde	6 079 000	6 079 000	6 079 000
Skulder till finansinstitut	1 265 000	1 305 000	1 406 000
Årsavgift per kvadratmeter boyta	763	740	740
Skuldsättning per kvadratmeter boyta	3 364	3 471	3 739
Sparande per kvadratmeter boyta	729	891	956
Energikostnad per kvadratmeter boyta	198	199	190
Räntekänslighet: Skulder/Årsavgifter	4,4	4,7	5,1

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.

På grund av kraftigt höjda räntekostnader höjdes årsavgifterna vid halvårsskiftet med 5%.

Målning av fönsterkarmar och ytterdörrar har utförts. Övrigt underhåll kan ses under Not 2.

Mätning av lägenheternas boyta enligt svensk standard har utförts. Se not 4.

En lägenhet har under året bytt ägare.

Vi ser fram emot ett fortsatt engagemang i vår förening för att säkerställa en bra ekonomi samt ett trivsamt boende.

Upplysning om negativt resultat

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Årets negativa resultat beror huvudsakligen på engångskostnad för måleriarbete som behöver utföras cirka var 15:e år. Resultatet innefattar även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Åtgärder som kommer att förbättra föreningens resultat är: -höjda årsavgifter from 2024-07-01 med 5%, -minskade räntekostnader de närmsta 2 åren pga. -nedamorterade lån och fast ränta på 3,15%, -avskrivning av inventarier och anläggningstillgångar kommer att upphöra.

Det negativa balanserade resultatet uppvägs delvis genom att utnyttja den yttre underhållsfonden.

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	-398 212
Årets resultat	-101 320
Summa	-499 533
Avsättning till yttre underhållsfond	18 237
Utnyttjande av yttre underhållsfond	-88 000
Balanseras i ny räkning	-429 770
Summa	-499 533

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 2023-12-31</i>
Intäkter			
Medlemsavgifter	1	286 925	278 088
Kostnader			
Underhållskostnader	2	-106 224	-43 117
Driftskostnad	3	-140 295	-139 171
Övriga externa kostnader	4	-17 450	-5 544
Avskrivning byggnader	7	-73 659	-73 659
Avskrivning anläggningstillgångar	8	-3 943	-3 943
Avskrivning inventarier	9	-696	-696
Rörelseresultat		-55 342	11 958
Finansiella poster			
Ränteintäkter och övriga finansiella poster	6	11 936	10 228
Räntekostnader och liknande poster	5	-57 915	-42 001
Årets resultat efter finansiella poster		-101 320	-19 815

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<u>Tillgångar</u>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	7 510 433	7 584 093
Övriga anläggningstillgångar	8	7 886	11 829
Inventarier	9	696	1 391
Summa anläggningstillgångar		7 519 015	7 597 312
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Övriga fodringar (upplupen ränta)		0	1 104
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		10 596	10 331
Kortfristiga fodringar		10 596	11 435
Kassa och bank		274 202	334 912
Summa omsättningstillgångar		284 798	346 347
Summa tillgångar		7 803 813	7 943 659
<u>Eget kapital och skulder</u>			
<i>Eget kapital</i>			
Inbetalda insatser	11	6 885 729	6 885 729
Fond för yttre underhåll		88 123	88 123
Bundet eget kapital		6 973 852	6 973 852
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	11	-398 212	-378 398
Årets resultat		-101 320	-19 815
Summa fritt eget kapital		-499 533	-398 212
Summa eget kapital		6 474 319	6 575 640
<i>Skulder</i>			
Skulder till finansinstitut	12	1 265 000	1 305 000
Summa långfristiga skulder		1 265 000	1 305 000
Leverantörsskulder		39 845	30 312
Skatteskulder		9 780	9 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		14 868	23 174
Summa kortfristiga skulder		64 493	63 020
Summa eget kapital och skulder		7 803 813	7 943 659

Noter

Not 1 Intäkter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
-Årsavgifter lägenheter	280 290	273 456
-Årsavgifter balkonger	4 632	4 632
-Övriga avgifter	2 003	0
Summa	286 925	278 088

Not 2 Underhållskostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
-VVS underhåll	0	4 635
-Bygglov	0	8 000
-Fasad renovering	0	28 713
-Rensning stuprör	1 819	1 769
-Fönstermålning	104 405	0
Summa	106 224	43 117

Not 3 Driftskostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
-El	10 463	10 384
-Fjärrvärme	74 455	74 737
-Vatten o avlopp	26 023	26 717
-Sophämtning	9 243	8 213
-Fastighetsavgift	9 780	9 534
-Fastighetsförsäkring	10 331	9 586
Summa	140 295	139 171

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
-Bankkostnader	1 345	1 332
-Årsavgift SBC	2 680	2 680
-Bolagsverket	800	0
-Brandsläckare	0	692
-Boareamätning	10 099	0
-Div. kostnader	2 526	840
Summa	17 450	5 544

Not 5 Räntekostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
-Räntekostnader långfristigt lån	57 915	41 992
-Räntekostnad Skattekonto	0	9
Summa	57 915	42 001

Not 6 Ränteintäkter och övriga finansiella poster

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
-Ränteintäkter	9 712	8 693
-Återbäring elkostnad	0	1 535
-Återbäring fastighetsförsäkring	2 224	0
Summa	11 936	10 228

Org nr: 769612-2295

20240101–20241231

Not 7 Byggnader och mark

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	9 070 618	9 070 618
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 486 525	-1 412 866
-Årets avskrivningar enligt plan, byggnad	-73 659	-73 659
-Totala avskrivningar	-1 560 185	-1 486 525
Redovisat värde vid årets slut	7 510 433	7 584 093
-Taxeringsvärde byggnader	4 337 000	4 337 000
-Taxeringsvärde mark	1 742 000	1 742 000
Taxeringsvärde totalt	6 079 000	6 079 000

Not 8 Övriga anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Anskaffningsvärden		
-Vid årets början	39 429	39 429
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-148 360	-144 417
-Årets avskrivningar enligt plan	-3 943	-3 943
-Totala avskrivningar	-152 303	-148 360
Redovisat värde vid årets slut	7 886	11 829

Not 9 Inventarier

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Anskaffningsvärden		
-Vid årets början	3 478	3 478
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 087	-1 391
-Årets avskrivningar enligt plan	-696	-696
-Totala avskrivningar	-2 782	-2 087
Redovisat värde vid årets slut	696	1 391

Not 10 Avskrivningar

	%
-Byggnader	1
-Anläggningstillgångar	10
-Inventarier	20

Not 11 Eget kapital

	Insatser	Underhållsfond	Fritt eget kapital
-Vid årets början 2024-01-01	6 885 729	88 123	-398 212
-Disposition enl stämmobeslut 2024		0	0
-Årets resultat			-101 320
Vid årets slut 2024-12-31	6 885 729	88 123	-499 533

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
-Lån_1: Bundet till 2026-09-01. Ränta: 3,23%	790 000	810 000
-Lån_2: Bundet till 2027-09-30. Ränta: 2,95%	475 000	495 000
Summa skulder	1 265 000	1 305 000

Underskrifter

Visby den 20/3 2025

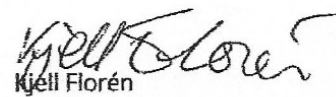
Styrelsen Brf SKEPPET 5


Gunilla Thyrell

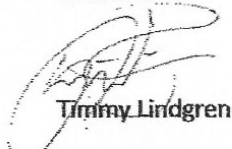
Ordförande


Britt Eek

Ledamot


Kjell Florén

Ledamot


Timmy Lindgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den 20 /3 2025

Jonas Törnblom

Revisionsberättelse för BRF Skeppet 5, VÅ 2024

Undertecknade, som utsetts att granska föreningens räkenskaper, samt styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 2025-01-01 fastställs

att redovisad resultat -101 320kr överföres i ny räkning

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

2025-03-20

Jonas Törnblom