

Årsredovisning

BRF Skeppet 5

2025



Styrelsen för Brf Skeppet 5 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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.

be
G.S.
1/1

Lägenhetsfördelning

Lgh nr	Våning	Rum & Kök	Boarea kvm
1	suterräng	3	68
2	entré	2	43
3	entré	2	61
4	2	2	44
5	2	2	61
6	vind	3	99
Summa			376

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	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	291 756	286 925	278 088	278 088
Resultat efter finansiella poster	16 169	-101 320	-19 815	34 664
Balanserat resultat	-413 600	-499 533	-378 398	-394 825
Yttre underhållsfond	18 360	88 123	88 123	69 886
Taxerigsvärde	7 374 000	6 079 000	6 079 000	6 079 000
Skulder till finansinstitut	1 225 000	1 265 000	1 305 000	1 406 000
Årsavgift per kvadratmeter boyta	776	763	740	740
Skuldsättning per kvadratmeter boyta	3 258	3 364	3 471	3 739
Sparande per kvadratmeter boyta	851	729	891	956
Energikostnad per kvadratmeter boyta	222	198	199	190
Räntekänslighet: Skulder/Årsavgifter	4,2	4,4	4,7	5,1

Årsberättelse

Ytterligare ett verksamhetsår för Bostadsrättsföreningen Skeppet 5 är till ända.

Årsmöte och styrelsemöten har genomförts via Zoom och telefon. Styrelsen har även haft löpande kontakt angående fastighetens skötsel och underhåll.

Föreningen redovisar ett positivt resultat för året, främst beroende på att inga kostsamma underhållsåtgärder har påverkat årets utfall samt att räntekostnaderna har minskat med cirka 20 000 kronor. De långfristiga skulderna har amorterats ner med 40 000 kronor och föreningens likvida medel har ökat med 46 000 kronor. Vi ser fram emot ett fortsatt engagemang i vår förening för att säkerställa en bra ekonomi samt ett trivsamt boende.

be
S.T.
Kfr

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	Belopp i kr
Balanserat resultat	-429 770
Årets resultat	16 221
Summa	-413 548
Avsättning till yttre underhållsfond	22 122
Utnyttjande av yttre underhållsfond	0
Balanseras i ny räkning	-435 670
Summa	-413 548

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Intäkter			
Medlemsavgifter	1	291 756	286 925
Kostnader			
Underhållskostnader	2	-2 013	-106 224
Driftskostnad	3	-156 148	-140 295
Övriga externa kostnader	4	-6 870	-17 450
Avskrivning byggnader	7	-73 659	-73 659
Avskrivning anläggningstillgångar	8	-3 943	-3 943
Avskrivning inventarier	9	-696	-696
Rörelseresultat		48 427	-55 342
Finansiella poster			
Ränteintäkter och övriga finansiella poster	6	6 659	11 936
Räntekostnader och liknande poster	5	-38 865	-57 915
Årets resultat efter finansiella poster		16 221	-101 320

be
G.I.
Kor

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	7 436 774	7 510 433
Övriga anläggningstillgångar	8	3 943	7 886
Inventarier	9	0	696
Summa anläggningstillgångar		7 440 717	7 519 015
Omsättningstillgångar			
Övriga fodringar (upplupen ränta)	6	446	0
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	14	13 195	10 596
Kortfristiga fodringar		13 641	10 596
Kassa och bank		329 923	274 202
Summa omsättningstillgångar		343 564	284 798
Summa tillgångar		7 784 281	7 803 813
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Inbetalda insatser	11	6 885 729	6 885 729
Fond för yttre underhåll		18 360	88 123
Bundet eget kapital		6 904 089	6 973 852
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	11	-429 770	-398 212
Årets resultat		16 221	-101 320
Summa fritt eget kapital		-413 548	-499 533
Summa eget kapital		6 490 541	6 474 319
Skulder			
Skulder till finansinstitut	12		
	15	1 225 000	1 265 000
Summa långfristiga skulder		1 225 000	1 265 000
Leverantörsskulder		28 547	39 845
Skatteskulder		20 124	9 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		20 070	14 868
Summa kortfristiga skulder	13	68 741	64 493
Summa eget kapital och skulder		7 784 281	7 803 813

be
G.T. G
Kron

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	16 221	-101 320
Justering av poster som inte ingår i kassafödet		
Årets avskrivningar	78 298	78 298
	94 519	-23 023
Erhållen ränta	6 659	11 936
Erlagd ränta	-38 865	-57 915
Kassaflöde från löpande verksamheten		
före förändringar av rörelsekapital	62 313	-69 001
Förändring i rörelsekapital		
Ökning(-), minskning(+) kortfristiga fordringar	3 045	-839
Ökning(+), minskning(-) kortfristiga skulder	4 247	1 473
Kassaflöde från den löpande verksamheten	69 605	-68 367
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-40 000	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-40 000	-40 000
ARETS KASSAFLÖDE	55 721	-60 710
LIKVIDA MEDEL VID ARETS BÖRJAN	274 202	334 912
LIKVIDA MEDEL VID ARETS SLUT	329 923	274 202

G.T. be
ker
X

Noter

Not 1 Intäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-Årsavgifter lägenheter	287 124	280 290
-Årsavgifter balkonger	4 632	4 632
-Övriga avgifter	0	2 003
Summa	291 756	286 925

Not 2 Underhållskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-Rensning stuprör	2 013	1 819
-Fönstermålning	0	104 405
	2 013	106 224

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-El	11 763	10 463
-Fjärrvärme	83 372	74 455
-Vatten o avlopp	29 657	26 023
-Sophämtning	10 416	9 243
-Fastighetsavgift	10 344	9 780
-Fastighetsförsäkring	10 596	10 331
Summa	156 148	140 295

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-Bankkostnader	2 002	1 345
-Årsavgift Bostadsrätterna	2 680	2 680
-Bolagsverket	900	800
-Boareamätning	0	10 099
-Div. kostnader	1 288	2 526
Summa	6 870	17 450

Not 5 Räntekostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-Räntekostnader långfristigt lån	38 865	57 915
Summa	38 865	57 915

Not 6 Ränteintäkter och övriga finansiella poster

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-Ränteintäkter	3 780	9 712
-Upplupna ränteintäkter	446	
-Ränteintäkter skattekonto	52	
-Återbäring fastighetsförsäkring	2 381	2 224
Summa	6 659	11 936

Not 7 Byggnader och mark

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	9 070 618	9 070 618
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 560 185	-1 486 525
-Årets avskrivningar enligt plan,byggnad	-73 659	-73 659
-Totala avskrivningar	-1 633 844	-1 560 185
Redovisat värde vid årets slut	7 436 774	7 510 433
-Taxeringsvärde byggnader	5 400 000	4 337 000
-Taxeringsvärde mark	1 974 000	1 742 000
Taxeringsvärde totalt	7 374 000	6 079 000

be
G.T.
Q

Not 8 Övriga anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Anskaffningsvärden		
-Vid årets början	39 429	39 429
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-31 543	-27 600
-Årets avskrivningar enligt plan	-3 943	-3 943
-Totala avskrivningar	-35 486	-31 543
Redovisat värde vid årets slut	3 943	7 886

Not 9 Inventarier

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Anskaffningsvärden		
-Vid årets början	3 478	3 478
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 782	-2 087
-Årets avskrivningar enligt plan	-696	-696
-Totala avskrivningar	-3 478	-2 782
Redovisat värde vid årets slut	0	696

Not 10 Avskrivningar

	%
-Byggnader	1
-Anläggningstillgångar	10
-Inventarier	20

Not 11 Eget kapital

	Insatser	Underhållsfond	Fritt eget kapital
-Vid årets början 2025-01-01	6 885 729,00	88 123,00	-499 533
-Disposition enl stämmobeslut 9/6 2025		-69 763,00	69 763
-Årets resultat			16 221
Vid årets slut 2025-12-31	6 885 729	18 360	-413 548

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

	Räntekost 2025	2025-12-31	2024-12-31
-Lån_1: Bundet till 2026-09-01. Ränta: 3,23%	25 221	770 000	790 000
-Lån_2: Bundet till 2027-09-30. Ränta: 2,95%	13 644	455 000	475 000
Summa räntekostnader och skulder	38 865	1 225 000	1 265 000

Not 13 Kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	28 547	39 845
Skatteskulder	20 124	9 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 070	14 868
Summa	68 741	64 493

Not 14 Förutbetalda kostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring 2026	10 785	10 596
Bostadsrätterna 2026	2 410	0
Summa	13 195	10 596

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
SBAB konto	138 085	234 910
SBAB placeringskonto	100 605	0
SHB affärskonto	81 401	39 292
Skattekonto	9 832	0
Summa	329 923	274 202

gs. be
KZ Q

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 16/5 2026

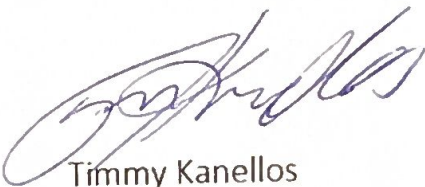
Styrelsen Brf SKEPPET 5


Gunilla Thyrell

Ordförande


Britt Eek

Styrelseledamot



Timmy Kanellos

Styrelseledamot


Christer Skyrbrigg Nordin

Styrelseledamot


Kjell Floren

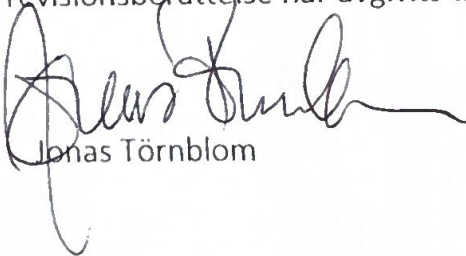
Styrelsesuppleant

18/5-26

18/5-26

18/5-26

Min revisionsberättelse har avgivits den 6/6 2026


Jonas Törnblom

Revisionsberättelse för BRF Skeppet 5, VÅ 2025

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

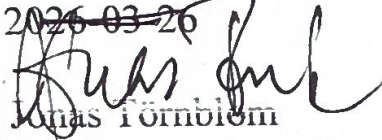
att balansräkningen per 2026-01-01 fastställs

att redovisad resultat +16 221 kr överföres i ny räkning

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

2026-06-06

~~2026-03-26~~


Jonas Förnblom