

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Skeppet**  
769627-3890

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skeppet, 769627-3890 får härmed avge årsredovisning för 2019.

### 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 en 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.

### Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Reven 1 som uppfördes 2006. Fastigheten består av 14 lägenheter.

Adress: 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:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m<sup>2</sup></i>
12	1	456
<u>2</u>	<u>2</u>	<u>127</u>
<b>14</b>		<b>583</b>

### Föreningsfrågor

#### *Medlemsinformation*

Föreningen är hade vid årets slut 23 medlemmar.

#### *Överlåtelser*

14 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 3 överlåtelser 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 basbeloppet.

*Styrelseledamöter*

*Styrelsen från föregående föreningsstämma*

Sofie Victorin	Styrelseordförande
Svante Persson	Ledamot
Mikaela Eriksson	Ledamot
Lina Gustafsson	Suppleant
Mathilda Hoffmann	Suppleant
Kim Andersson	Suppleant

*Firmatecknare*

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie: Oskar Gustafsson

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under verksamhetsåret har inga större investeringar gjorts, fastigheten har underhållits i fullgott skick.

*Fond för yttre underhåll*

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen i enlighet med antagen underhållsplan.

## Flerårsöversikt

	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	407 616	381 112	313 920
Resultat efter finansiella poster	-233 646	-225 866	-78 313
Soliditet, %	74,1	74,2	73,4
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m <sup>2</sup>	639	639	480
Lån, kr/m <sup>2</sup>	9 875	9 971	10 218
Genomsnittlig skuldränta, %	1,31	1,19	1,16
Driftskostnad, kr/m <sup>2</sup>	278	271	140
Kassalikviditet, %	218	181	143

## Eget kapital

	Insatskapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Vid årets början	17 220 000		-78 313	-225 866	16 915 821
Överföring till bal. resultat			-225 866	225 866	
Underhållsfond, avsättning		30 000	-30 000		
Årets resultat				-233 646	-233 646
<b>Vid årets slut</b>	<b>17 220 000</b>	<b>30 000</b>	<b>-334 179</b>	<b>-233 646</b>	<b>16 682 175</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-334 179
årets resultat	-233 646
<b>Totalt</b>	<b>-567 825</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll	30 000
Balanseras i ny räkning	-597 825
<b>Summa</b>	<b>-567 825</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<hr/>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Avgifter och hyror	3	407 616	381 112
Övriga rörelseintäkter		<u>2 326</u>	<u>90 500</u>
		409 942	471 612
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-190 618	-227 267
Administrationskostnader	5	-29 819	-52 778
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	<u>-347 249</u>	<u>-347 249</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-157 744	-155 682
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		<u>-75 902</u>	<u>-70 184</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-233 646	-225 866
<hr/>			
<b>Årets resultat</b>		-233 646	-225 866

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	22 213 877	22 561 126
		22 213 877	22 561 126
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		22 213 877	22 561 126
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 284	13 586
		14 284	13 586
<b><i>Kassa och bank</i></b>		298 427	235 646
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		312 711	249 232
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		22 526 588	22 810 358

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		17 220 000	17 220 000
Fond för utvecklingsutgifter		30 000	-
		<u>17 250 000</u>	<u>17 220 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-334 179	-78 313
Årets resultat		-233 646	-225 866
		<u>-567 825</u>	<u>-304 179</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>16 682 175</u>	<u>16 915 821</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 700 680	5 757 032
		<u>5 700 680</u>	<u>5 757 032</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	7	56 352	56 352
Leverantörsskulder		12 320	24 448
Skatteskulder		37 996	18 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		37 065	37 987
		<u>143 733</u>	<u>137 505</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>22 526 588</u>	<u>22 810 358</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **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:

Bostadsfastighet	
- Stommar, fasader, yttertak	50-200 år
- Inomhusmiljö	20-50 år
- Övrigt	20-50 år

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

#### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.



## Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m <sup>2</sup>	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Lån per m <sup>2</sup>	Totala lån på balansdagen dividerat med total yta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Driftskostnad per m <sup>2</sup>	Årets driftskostnader dividerat med total yta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel
Kassalikviditet	Visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Är kassalikviditeten 100 % eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas direkt

## Not 3 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	372 816	372 816
Elkostnader debiterade	34 800	8 296
<b>Summa</b>	<b>407 616</b>	<b>381 112</b>

## Not 4 Fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	105 313	101 407
Vatten	15 608	11 336
Renhållning	11 456	11 347
Försäkring	18 382	17 259
Kabel-TV	4 200	3 850
Fastighetsskötsel entreprenad	7 281	12 550
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>162 240</i>	<i>157 749</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	9 100	50 800
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	19 278	18 718
<b>Summa</b>	<b>190 618</b>	<b>227 267</b>

## Not 5 Administrationskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ekonomisk förvaltning	25 873	24 936
Övriga förvaltningskostnader	3 946	27 842
<b>Summa</b>	<b>29 819</b>	<b>52 778</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Byggnader	17 777 494	17 777 494
Mark	5 392 506	5 392 506
Summa anskaffningsvärden	23 170 000	23 170 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-608 874	-261 625
Årets avskrivning byggnad	-347 249	-347 249
Utgående ackumulerande avskrivningar	-956 123	-608 874
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>22 213 877</b>	<b>22 561 126</b>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	8 000 000	7 200 000
Mark	3 931 000	2 184 000
	11 931 000	9 384 000

## Not 7 Långfristiga skulder

<i>Kreditinstitut</i>	<i>Ränta</i>	<i>Bundet t.o.m</i>	2019-12-31	2018-12-31
SEB 37781495	1,32%	2022-01-28	5 325 064	5 381 416
SEB 40212345	1,50%	2021-12-28	231 968	231 968
SEB 42757039	1,50%	2022-12-28	200 000	200 000
			<b>5 757 032</b>	<b>5 813 384</b>

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

5 475 272      5 531 624

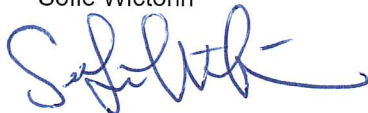
## Ställda säkerheter för övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar i Reven 1	6 000 000	6 000 000
	<b>6 000 000</b>	<b>6 000 000</b>

## Underskrifter

Jönköping 2020-05-27

Sofie Wictorin



Svante Persson



Mikaela Eriksson



Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-27



Oskar Gustafsson  
Revisor