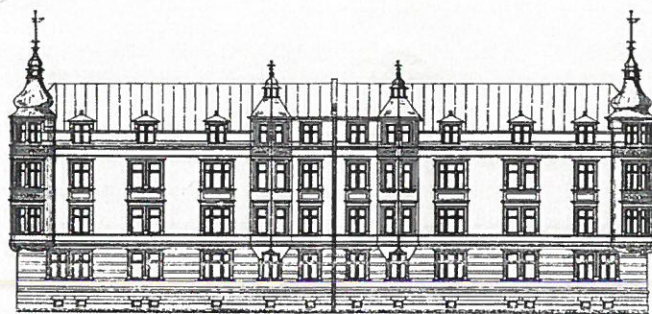


Årsredovisning

för räkenskapsåret

2019



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SKEPPET LULEÅ

Innehåll

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

Underskrifter

sida

1-2

3

4-5

6-8

8

Styrelsen för Brf Skeppet Luleå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades den 6 mars 2006.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet är belägen i ett lugnt område i centrala Luleå med adresserna Skeppsbrogatan 7 och 9. Byggnaden uppfördes år 1898-1902 och har en total boyta om 2 386 kvadratmeter varav 2 159 kvadratmeter utgör 21 lägenheter. Resterande del är kontorsyta vilken hyrs ut till Norrfinans Livförsäkring AB.

Fastigheten är en av Luleås äldsta fastigheter med bl a vackra burspråk och torn. I Luleå finns endast ett fåtal bostadshus i sten byggda vid samma tidsperiod. Samtliga lägenheter har högt i tak och de flesta lägenheter har dessutom flera tidstypiska detaljer som kakelugn, öppen spis, djupa fönsternischer, dörrspeglar, stuckatur, höga golvsöcklar m m. Även trapphusen är väl bevarade i tidstypisk stil med smidda räcken och takrosetter. I fastigheten som har stora källarutrymmen finns bl a hobbyrum, tvättstuga och bastu. Till varje lägenhet hör förråd. Till fastigheten hör också ett antal p-platser och garage.

I samband med övertagandet av fastigheten och ombildningen till bostadsrättsförening upprättades en underhållsplan. Merparten av de synpunkter som lämnades har åtgärdats. Under år 2019 har styrelsen i föreningen uppdaterat underhållsplanen för de kommande åren. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Norrbotten.

Fastighetsskötsel genomförs i egen regi. Ekonomi och redovisning har upphandlats av Competenta AB.

Utfört underhåll

Styrelsen har under år 2019 fortsatt arbetet med att genomföra de åtgärder som fanns i underhållsplanen för fastigheten, bl a har 7-sidan färdigställts med nytt staket. Även nya motorvärmarruttag har monterats på 7- och 9-sidan. Utöver det har byte av fjärrvärmeventiler och värmestårk påbörjats.

Planerat underhåll

För år 2020 har styrelsen bl a beslutat om att byta yttertak mot Skeppsbrogatan samt fortsätta arbetet med byte av fjärrvärmeventiler och värmestårk. Styrelsen har även beslutat att genomföra en energideklaration av fastigheten samt fortsätta översynen av fasaden. Styrelsen bedömer att samtliga åtgärder finansieras via gällande ekonomisk plan.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna har uppgått till 541 kr/kvm för bostäder. Styrelsen har fastställt budget för 2020 innebärande oförändrade årsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden och haft följande sammansättning

Dennis Ejdeholm	Ordförande	vald t o m 2019
Peder Sundbom	Sekreterare	vald t o m 2020
Bernt Lundberg	Ordinarie	vald t o m 2019
Håkan Krispinsson	Ordinarie	vald t o m 2019
Niklas Nordström	Information	vald t o m 2019
Tomi Myrberg	Suppleant	vald t o m 2019

Revisorer

Lars Frisk	vald t o m 2019
Nils Hellström	vald t o m 2019

Valberedning

M-L Pekkala	vald t o m 2019
Isabelle Nyström	vald t o m 2019

Föreningen har sitt säte i Luleå kommun, Norrbottens län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga väsentliga händelser inträffat.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 21 medlemmar. Under räkenskapsåret har 4 lägenhetsöverlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)

	2019	2018	2017	2016
Soliditet (%)	49,2	48,9	48,5	47,5
Skuldränta (%)	1,7	1,7	1,9	2,0
Kassalikviditet (%)	372,9	363,4	336,7	205,7

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

årets vinst	158 570
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	0
i ny räkning överföres	158 570
	158 570

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter bostäder		1 168 999	1 166 145
Hysesintäkter lokaler		307 080	293 000
P-platser och garage		63 850	71 450
Summa rörelseintäkter		1 539 929	1 530 595
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	1	-829 000	-893 694
Fastighetsskatt		-46 957	-45 545
Personalkostnader	2	-166 494	-114 835
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-92 154	-92 154
Summa rörelsekostnader		-1 134 605	-1 146 228
Rörelseresultat		405 324	384 367
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-246 754	-242 559
Summa finansiella poster		-246 754	-242 559
Resultat efter finansiella poster		158 570	141 808
Resultat före skatt		158 570	141 808
Årets resultat		158 570	141 808

Balansräkning

Not	2019-12-31	2018-12-31
-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	3	20 455 530	20 531 430
Mark	4	5 960 830	5 960 830
Inventarier, verktyg och installationer	5	119 216	135 470
Summa materiella anläggningstillgångar		26 535 576	26 627 730

Summa anläggningstillgångar	26 535 576	26 627 730
------------------------------------	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	0	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 423	15 866
Summa kortfristiga fordringar	16 423	15 877

Kassa och bank

Kassa och bank	1 677 323	1 453 004
Summa kassa och bank	1 677 323	1 453 004
Summa omsättningstillgångar	1 693 746	1 468 881

SUMMA TILLGÅNGAR	28 229 322	28 096 611
-------------------------	-------------------	-------------------

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 270 906	12 270 906
Fond för yttre underhåll		1 454 329	1 312 521
Summa bundet eget kapital		13 725 235	13 583 427
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		158 570	141 808
Summa fritt eget kapital		158 570	141 808
Summa eget kapital		13 883 805	13 725 235
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		13 891 250	13 967 150
Summa långfristiga skulder		13 891 250	13 967 150
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6	75 900	75 900
Leverantörsskulder		64 799	75 461
Skatteskulder		92 014	90 103
Övriga skulder		10 265	9 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		211 289	153 237
Summa kortfristiga skulder		454 267	404 226
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 229 322	28 096 611

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Avskrivning av byggnaden sker motsvarande amortering av långfristiga skulder.

Not 1 Driftskostnader

	2019	2018
Elavgifter	69 600	59 423
Fjärrvärme	239 738	229 863
Vatten och avlopp	64 189	67 015
Städning	2 625	1 152
Sophämtning	28 054	30 393
Reparation och underhåll fastighet	296 280	344 712
Fastighetsförsäkring	27 598	26 689
Övrigt	103 504	86 307
	831 588	845 554

Not 2 Medelantalet anställda

	2019	2018
Medelantalet anställda	1	1

Föreningen har under året haft anställd personal för vaktmästeri samt städning av gemensamma utrymmen. Arvoden till styrelsen har utgått med 23 000 kr och till övriga anställda med 120 000 kr.

Not 3 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 416 000	21 416 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 416 000	21 416 000
Ingående avskrivningar	-884 570	-808 670
Årets avskrivningar	-75 900	-75 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-960 470	-884 570
Utgående redovisat värde	20 455 530	20 531 430

Not 4 Mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 960 830	5 960 830
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 960 830	5 960 830
Utgående redovisat värde	5 960 830	5 960 830

Taxeringsvärde mark per 2019-12-31 = 10 670 000.

Not 5 Installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	223 821	223 821
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	223 821	223 821
Ingående avskrivningar	-97 518	-72 097
Årets avskrivningar	-16 254	-16 254
Utgående ackumulerade avskrivningar	-113 772	-88 351
Utgående redovisat värde	110 049	135 470

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga skulder		
Swedbank, 2021-02-25, 1,42%	3 900 000	3 900 000
Swedbank, 2022-09-23, 1,88%	3 900 000	3 900 000
Swedbank, 2020-09-25, 1,64%	2 783 000	2 783 000
Swedbank, 2025-10-30, 1,45%	3 384 150	3 460 050
	13 967 150	14 043 050
Kortfristiga skulder		
Förfallotidpunkt, 1 år från balansdagen	75 900	75 900
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	303 600	303 600
	379 500	379 500

Not 7 Ställda säkerheter

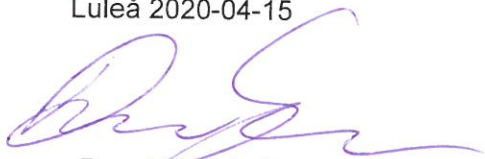
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	15 140 000	15 140 000
	15 140 000	15 140 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsåret har inga väsentliga händelser inträffat.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

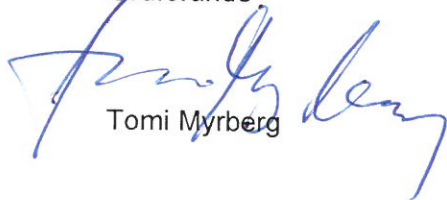
Luleå 2020-04-15



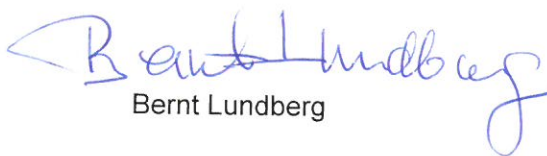
Dennis Ejdeholm
Ordförande



Håkan Krispinsson

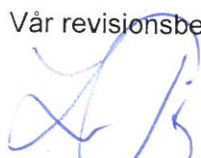


Tomi Myrberg



Bernt Lundberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 april 2020



Lars Frisk
Revisor



Nils Hellström
Revisor