



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Långskeppet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-01-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Jan Gunnar Andreas Olofsson	Ordförande
Daniel Eric Ahlström	Ledamot
Lucas Erik Ansin	Ledamot
Matilda Sofia Eriksson	Ledamot
Carl Maximilian Femling	Ledamot
Cecilia Margareta Hagström	Ledamot

Sofia Isabelle Gustafsson	Suppleant	
Nils Patrik Östrand	Suppleant	Har flyttat före årsskiftet

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Cecilia Margareta Hagström och Nils Patrik Östrand.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jerry Johansson	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------------	------------------	------------------------------------

Valberedning

Hans Bergsten
Viktor Larsson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LÅNGSKEPPET 1	2007	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2026.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1967 och består av 3 flerbostadshus.

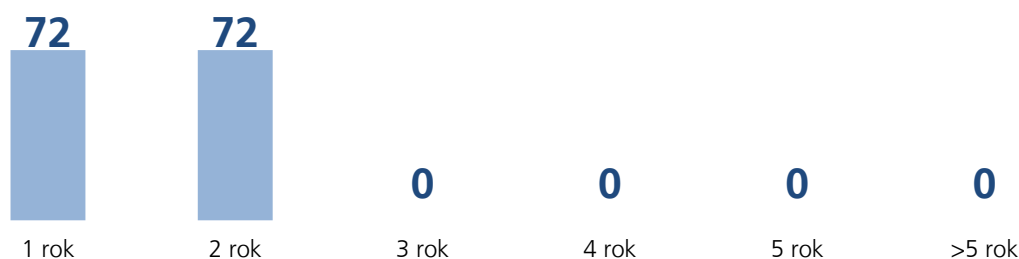
Värdeåret är 2006.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 640 m², varav 5 640 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 144 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Bromma Stadsdelsnämnd	1 375 m ²	2020-09-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Utomhusmiljön	2017-2020	Pågående
Byte styrning hiss i hus 13	2020	Enligt underhållsplan
Polera trapphusen	2020	Extra behov
Rensning ventilationskanaler	2022	Enligt underhållsplan
OVK	2022	Enligt underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

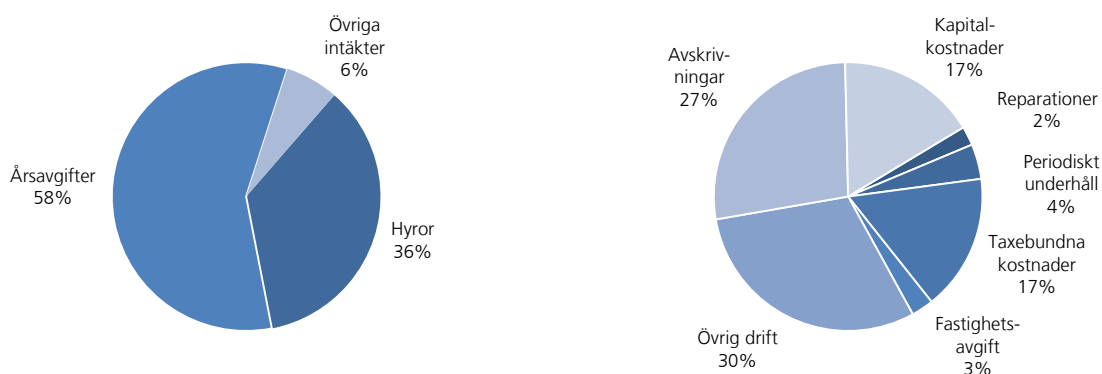
Avtal	Leverantör
Fastighetskötsel och serviceavtal	Wahlings installationservice AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning gemensamma ytor	Golvrent
Snöskottning och sandning gemensamt avtal med grannföreningen	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hämtning returpapper och glas	Liselotte Lööf Miljö AB
Hämtning hushållssopor	Trafikkontoret avd. Avfall
Entrémattor	CWS-boco Sweden AB
Hissbesiktning	Inspecta AB
Hisslarm och service	Kone AB
Inkasso	Inkassogram AB
Gruppvartal Internet, TV	Com Hem

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 119 300	6 367 836
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 657 287	7 677 873
Finansiella intäkter	363	658
Minskning kortfristiga fordringar	302	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	158 826
	7 657 952	7 837 358
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 122 282	4 705 382
Finansiella kostnader	1 235 403	893 623
Ökning av materiella anläggningstillgångar	96 711	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	86 889
Minskning av långfristiga skulder	2 400 000	2 400 000
Minskning av kortfristiga skulder	675 487	0
	8 529 883	8 085 893
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 247 368	6 119 300
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-871 931	-248 536

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Januari - Februari: byte till nya fastighetsboxar

Juni - Juli: Storstädning av fastigheterna samt byte av städbolag till Golvrent.

Föreningen har som brukligt arrangerat två städdagar under året. På vår och höst har vi träffats för mer noggrann städning av de gemensamma utrymmena och även det närmaste ytterområdet. Detta är även ett tillfälle för medlemmarna att träffa styrelsen och andra medlemmar under trevliga former.

Ny altan för stödboendet. Rivit gamla taket och satt dit nytt tak och innertak.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 144 st

Överlåtelse under året: 20 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 15 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 185

Tillkommande medlemmar: 28

Avgående medlemmar: 25

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 188

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	788	792	793	793
Lån/m ² bostadsrättsyta	15 021	15 447	15 873	16 298
Elkostnad/m ² totalyta	172	168	190	185
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	29	29	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	219	158	148	266
Soliditet (%)	52	51	50	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	282	79	697	-830
Nettoomsättning (tkr)	7 656	7 669	7 687	7 291

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 640 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	89 754 825	0	0	89 754 825
Fond för yttre underhåll	1 364 227	400 000	-462 151	1 426 378
S:a bundet eget kapital	91 119 052	400 000	-462 151	91 181 203
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-239 886	-400 000	541 573	-381 459
Årets resultat	282 129	282 129	-79 422	79 422
S:a fritt eget kapital	42 243	-117 871	462 151	-302 037
S:a eget kapital	91 161 295	282 129	0	90 879 166

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	282 129
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	160 114
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-400 000
summa balanserat resultat	42 243

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

307 623
349 866

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 655 787	7 668 581
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 500	9 292
Summa rörelseintäkter		7 657 287	7 677 873
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 682 710	-4 200 843
Övriga externa kostnader	Not 5	-262 610	-340 716
Personalkostnader	Not 6	-176 962	-163 823
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 017 835	-2 000 105
Summa rörelsekostnader		-6 140 117	-6 705 487
RÖRELSERESULTAT		1 517 169	972 387
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		363	658
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 235 403	-893 623
Summa finansiella poster		-1 235 040	-892 965
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		282 129	79 422
ÅRETS RESULTAT		282 129	79 422

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	171 436 098	173 406 628
Inventarier	Not 9	204 675	155 269
Summa materiella anläggningstillgångar		171 640 773	173 561 897
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		171 640 773	173 561 897
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4	3 472
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 339 357	6 206 722
Summa kortfristiga fordringar		5 339 361	6 210 194
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		9 530	10 930
Summa kassa och bank		9 530	10 930
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 348 890	6 221 124
SUMMA TILLGÅNGAR		176 989 663	179 783 021

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		89 754 825	89 754 825
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 364 227	1 426 378
Summa bundet eget kapital		91 119 052	91 181 203
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-239 886	-381 459
Årets resultat		282 129	79 422
Summa fritt eget kapital		42 243	-302 037
SUMMA EGET KAPITAL		91 161 295	90 879 166
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	82 921 000	84 721 000
Summa långfristiga skulder		82 921 000	84 721 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 800 000	2 400 000
Leverantörsskulder		220 425	421 220
Skatteskulder		96 690	184 111
Övriga skulder		14 350	17 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	775 903	1 160 202
Summa kortfristiga skulder		2 907 368	4 182 855
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		176 989 663	179 783 021

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5 - 10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	4 444 572	4 469 679
Hyror lokaler	2 362 432	2 310 000
Hyror parkering	31 189	28 708
Hyror garage	315 342	328 804
Hyror förråd	12 660	12 660
Bredbandsintäkter	486 000	518 100
Elintäkter	1 500	0
Avgift andrahandsuthyrning	1 550	0
Öresutjämning	542	630
	7 655 787	7 668 581

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	1 500	9 292
	1 500	9 292

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	19 917	9 748
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	27 970	27 970
	Städning entreprenad	110 500	93 000
	Städning enligt beställning	29 706	55 000
	Mattvätt/Hyrmattor	15 364	14 161
	Hissbesiktning	5 299	15 365
	Myndighetstillsyn	10 698	3 943
	Gemensamma utrymmen	0	14 000
	Garage	332 545	330 780
	Gård	660	791
	Serviceavtal	111 581	109 789
	Förbrukningsmateriel	6 894	9 484
	Teleport/hissanläggning	5 400	5 148
	Fordon	0	2 615
		676 534	691 794
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	18 613	4 250
	Brf Lägenheter	12 600	24 750
	Tvättstuga	17 576	13 188
	Entré/trapphus	0	1 082
	Lås	2 137	5 864
	VVS	20 329	3 125
	Värmeanläggning/undercentral	0	19 504
	Ventilation	26 827	88 562
	Elinstallationer	8 043	11 612
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 030
	Hiss	55 437	57 803
	Tak	2 938	5 000
	Fasad	0	29 325
	Fönster	513	0
	Balkonger/altaner	0	62 549
	Mark/gård/utemiljö	3 243	30 000
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 442
	Vattenskada	0	96 322
		168 256	459 408
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	158 750
	Tvättstuga	0	63 701
	VVS	0	195 088
	Ventilation	0	44 612
	Elinstallationer	121 260	0
	Tak	52 741	0
	Balkonger/altaner	133 622	0
		307 623	462 151
	Taxebundna kostnader		
	El	971 397	948 954
	Vatten	141 469	165 633
	Sophämtning/renhållning	100 041	124 490
		1 212 907	1 239 077

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2019	2018
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	99 374	80 677
	Tomträttsavgäld	531 000	531 000
	Kabel-TV	487 304	542 784
	Bredband	1 424	1 424
		1 119 102	1 155 885
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	198 288	192 528
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 682 710	4 200 843
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	4 936	4 635
	Juridiska åtgärder	0	5 156
	Revisionsarvode extern revisor	23 125	22 375
	Föreningskostnader	9 096	8 656
	Styrelseomkostnader	3 728	261
	Fritids- och trivselkostnader	2 123	3 880
	Förvaltningsarvode	193 040	187 126
	Administration	10 413	8 788
	Korttidsinventarier	3 190	0
	Konsultarvode	3 738	90 800
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 220	9 040
		262 610	340 716
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	135 000	125 000
	Sociala kostnader	41 962	38 823
		176 962	163 823
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 970 530	1 970 530
	Inventarier	47 305	29 575
		2 017 835	2 000 105

Not 8	BYGGNADER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	186 163 460	186 163 460
	Utgående anskaffningsvärde	186 163 460	186 163 460
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 756 832	-10 786 302
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 970 530	-1 970 530
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 727 362	-12 756 832
	Planenligt restvärde vid årets slut	171 436 098	173 406 628
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	71 000 000	70 000 000
	Taxeringsvärde mark	33 000 000	28 000 000
		104 000 000	98 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	104 000 000	98 000 000
		104 000 000	98 000 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	481 038	481 038
	Nyanskaffningar	96 711	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	577 749	481 038
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-325 769	-296 194
	Årets avskrivningar enligt plan	-47 305	-29 575
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-373 074	-325 769
	Redovisat restvärde vid årets slut	204 675	155 269
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	101 518	98 352
	Klientmedel hos SBC	2 203 197	3 073 728
	Placeringskonto hos SBC	3 034 642	3 034 642
		5 339 357	6 206 722

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 426 378	1 259 774
	Reservering enligt stadgar	400 000	294 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-462 151	-127 396
	Vid årets slut	1 364 227	1 426 378

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	SEB	1,170 %	30 520 000	30 520 000	2021-05-28
	SEB	1,360 %	30 371 000	30 371 000	2020-10-28
	SEB	1,980 %	23 830 000	26 230 000	2023-10-28
	Summa skulder till kreditinstitut		84 721 000	87 121 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 800 000	-2 400 000	
			82 921 000	84 721 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 75 721 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	129 000 000	129 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	135 000	125 000
	Sociala avgifter	42 417	39 275
	Ränta	8 451	6 705
	Avgifter och hyror	456 413	989 222
	Balkonger	133 622	0
		775 903	1 160 202

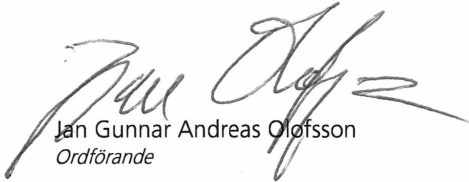
Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fortsatt uppdatering av utomhusmiljö.

Från 1 januari 2020 byter vi försäkringsbolag till Moderna försäkringar.

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 3, 3 2020



Jan Gunnar Andreas Olofsson
Ordförande



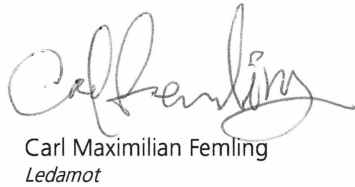
Daniel Eric Ahlström
Ledamot



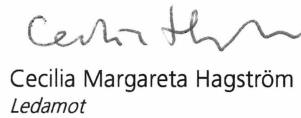
Lucas Erik Ansin
Ledamot



Matilda Sofia Eriksson
Ledamot



Carl Maximilian Femling
Ledamot



Cecilia Margareta Hagström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/3 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Jerry Johansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Långskeppet, org.nr 769614-1279

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Långskeppet för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Långskeppet för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:



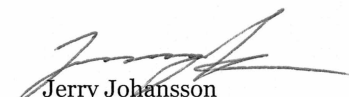
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 26 mars 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Jerry Johansson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE