



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 2020.

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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
Matilda Sofia Eriksson	Sekreterare
Lucas Erik Ansin	Kassör
Daniel Eric Ahlström	Ledamot
Anna Maria Christin Friberg Femling	Ledamot

David Duong	Suppleant
Sofia Isabelle Gustafsson	Suppleant
Daniel Fredrik Gustaf Ugander	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Hans Bergsten
Jenny Steneros

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-22.

Extra föreningsstämma hölls 2020-05-24. Extra stämma med anledning av borttag av lekplats.

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 Dina Försäkringar.

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.

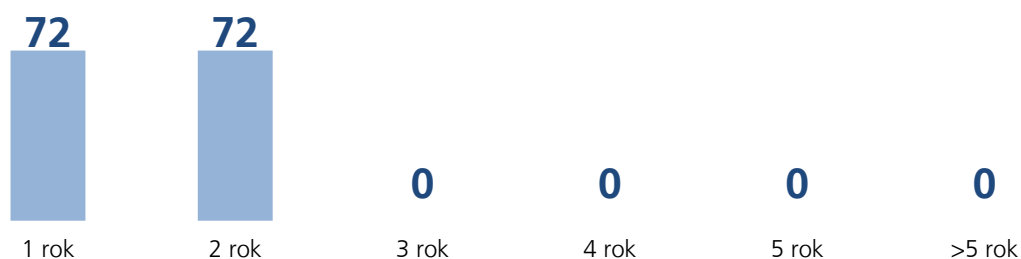
Värdeåret är 2006.

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	2023-09-30

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Byte till LED-belysning i våra gemensamma utrymmen samt utomhus	2020	
Nya fastighetsboxar	2019	
Stamspolning av alla lägenheter	2017	
Uppdatering av utomhusmiljön	2017 - 2020	
Byte av utrustning i tvättstugorna	2017	
Nya stenplattor utomhus samt cykelställ	2016	
Rensning ventilationskanaler samt godkänd OVK	2016	
Uppfräschning av fasaderna	2015	
Fastigheterna renoverades och byggdes på med 2 våningar	2004 - 2007	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Rensning ventilationskanaler samt OVK	2022	Enligt underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

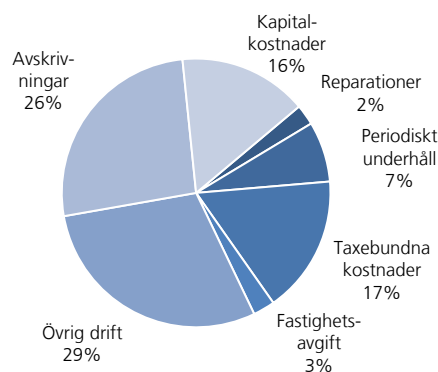
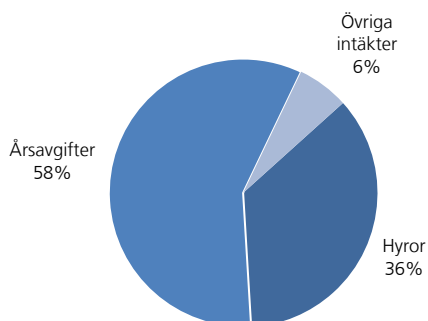
Avtal	Leverantör
Fastighetskötsel och serviceavtal	Wahlings installationservice AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning gemensamma ytor	Golvrent
Snöskottning och sandning gemensamt avtal med grannföreningen	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hämtning returpapper och glas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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 247 368	6 119 300
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 698 549	7 657 287
Finansiella intäkter	6 410	363
Minskning kortfristiga fordringar	79 339	302
Ökning av kortfristiga skulder	191 759	0
	7 976 057	7 657 952
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 520 408	4 122 282
Finansiella kostnader	1 201 142	1 235 403
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	96 711
Minskning av långfristiga skulder	1 800 000	2 400 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	675 487
	7 521 550	8 529 883
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 701 875	5 247 368
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	454 506	-871 931

*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 1 429 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

Borttag av lekplatsen under tidig vår.

En brandskyddsbesiktning genomfördes i april och framtagning av ny SBA (Systematisk Brandskyddsarbete) gjordes under hösten. Styrelsen kommer att använda den 4 ggr/år för att göra besiktningar.

Föreningen har som brukligt arrangerat 2 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.

Projekt cykelrensning startades upp i slutet av oktober och kommer att avslutas vid vårstädningen 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 144 st
Överlåtelse under året: 22 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 13 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 188
Tillkommande medlemmar: 22
Avgående medlemmar: 30
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 180

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	792	788	792	793
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 702	15 021	15 447	15 873
Elkostnad/m ² totalyta	173	172	168	190
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	25	29	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	213	219	158	148
Soliditet (%)	52	52	51	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-39	282	79	697
Nettoomsättning (tkr)	7 699	7 656	7 669	7 687

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	1 456 604	400 000	-307 623	1 364 227
S:a bundet eget kapital	91 211 429	400 000	-307 623	91 119 052
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-50 134	-400 000	589 752	-239 886
Årets resultat	-38 842	-38 842	-282 129	282 129
S:a ansamlad förlust	-88 975	-438 842	307 623	42 243
S:a eget kapital	91 122 454	-38 842	0	91 161 295

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-38 842
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	349 866
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-400 000</u>
summa balanserat resultat	-88 976

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

561 267

472 291

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 698 547	7 655 787
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2	1 500
Summa rörelseintäkter		7 698 549	7 657 287
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 093 747	-3 682 710
Övriga externa kostnader	Not 5	-262 505	-262 610
Personalkostnader	Not 6	-164 157	-176 962
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 022 250	-2 017 835
Summa rörelsekostnader		-6 542 658	-6 140 117
RÖRELSERESULTAT		1 155 890	1 517 169
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 410	363
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 201 142	-1 235 403
Summa finansiella poster		-1 194 732	-1 235 040
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-38 842	282 129
ÅRETS RESULTAT		-38 842	282 129

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	169 462 766	171 436 098
Inventarier	Not 9	155 757	204 675
Summa materiella anläggningstillgångar		169 618 523	171 640 773
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		169 618 523	171 640 773
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	4
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 715 728	5 339 357
Summa kortfristiga fordringar		5 715 728	5 339 361
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		8 330	9 530
Summa kassa och bank		8 330	9 530
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 724 058	5 348 890
SUMMA TILLGÅNGAR		175 342 581	176 989 663

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		89 754 825	89 754 825
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 456 604	1 364 227
Summa bundet eget kapital		91 211 429	91 119 052
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-50 134	-239 886
Årets resultat		-38 842	282 129
Summa fritt eget kapital		-88 975	42 243
SUMMA EGET KAPITAL		91 122 454	91 161 295
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	50 601 000	82 921 000
Summa långfristiga skulder		50 601 000	82 921 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	32 320 000	1 800 000
Leverantörsskulder		52 429	220 425
Skatteskulder		11 648	96 690
Övriga skulder		15 350	14 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 219 700	775 903
Summa kortfristiga skulder		33 619 127	2 907 368
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		175 342 581	176 989 663

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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5 - 10 år	5 - 10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	4 469 679	4 444 572
Hyror lokaler	2 400 434	2 362 432
Hyror parkering	29 771	31 189
Hyror garage	309 003	315 342
Hyror förråd	10 198	12 660
Bredbandsintäkter	474 925	486 000
Elintäkter	900	1 500
Avgift andrahandsuthyrning	3 153	1 550
Öresutjämning	483	542
	7 698 547	7 655 787

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	2	1 500
	2	1 500

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	7 880	19 917
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	39 282	27 970
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 188	0
	Städning entreprenad	112 500	110 500
	Städning enligt beställning	0	29 706
	Mattvätt/Hyrmattor	17 685	15 364
	Hissbesiktning	5 445	5 299
	Myndighetstillsyn	18 910	10 698
	Garage	333 891	332 545
	Gård	0	660
	Serviceavtal	113 560	111 581
	Förbrukningsmateriel	9 544	6 894
	Teleport/hissanläggning	5 598	5 400
	Brandskydd	38 055	0
	Fordon	989	0
		714 527	676 534
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	18 613
	Brf Lägenheter	0	12 600
	Tvättstuga	15 957	17 576
	Lås	6 869	2 137
	VVS	8 512	20 329
	Värmeanläggning/undercentral	6 954	0
	Ventilation	0	26 827
	Elinstallationer	19 409	8 043
	Hiss	84 650	55 437
	Tak	0	2 938
	Fönster	513	513
	Balkonger/altaner	17 519	0
	Mark/gård/utemiljö	32 645	3 243
		193 028	168 256
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	27 794	0
	Gemensamma utrymmen	533 473	0
	Elinstallationer	0	121 260
	Tak	0	52 741
	Balkonger/altaner	0	133 622
		561 267	307 623
	Taxebundna kostnader		
	El	974 109	971 397
	Vatten	176 883	141 469
	Sophämtning/renhållning	134 962	100 041
		1 285 954	1 212 907
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	104 343	99 374
	Tomträttsavgäld	531 000	531 000
	Kabel-TV	496 427	487 304
	Bredband	1 424	1 424
		1 133 194	1 119 102
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	205 776	198 288
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 093 747	3 682 710

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	5 061	4 936
	Revisionsarvode extern revisor	23 875	23 125
	Föreningskostnader	15 126	9 096
	Styrelseomkostnader	570	3 728
	Fritids- och trivselkostnader	1 911	2 123
	Förvaltningsarvode	196 056	193 040
	Administration	9 333	10 413
	Korttidsinventarier	0	3 190
	Konsultarvode	1 163	3 738
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 410	9 220
		262 505	262 610

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	136 001	135 000
	Sociala kostnader	28 156	41 962
		164 157	176 962

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 973 333	1 970 530
	Inventarier	48 917	47 305
		2 022 250	2 017 835

Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	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	-14 727 362	-12 756 832
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 973 333	-1 970 530
	Utgående avskrivning enligt plan	-16 700 694	-14 727 362
	Planenligt restvärde vid årets slut	169 462 766	171 436 098
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	71 000 000	71 000 000
	Taxeringsvärde mark	33 000 000	33 000 000
		104 000 000	104 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	104 000 000	104 000 000
		104 000 000	104 000 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	INVENTARIER		2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början		577 749	481 038
	Nyanskaffningar		0	96 711
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående anskaffningsvärde		577 749	577 749
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början		-373 074	-325 769
	Årets avskrivningar enligt plan		-48 917	-47 305
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-421 991	-373 074
	Redovisat restvärde vid årets slut		155 758	204 675

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto		22 183	101 518
	Klientmedel hos SBC		2 658 903	2 203 197
	Placeringskonto hos SBC		3 034 642	3 034 642
			5 715 728	5 339 357

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början		1 364 227	1 426 378
	Reservering enligt stadgar		400 000	400 000
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-307 623	-462 151
	Vid årets slut		1 456 604	1 364 227

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2020-12-31	2019-12-31	Villkors- ändringsdag
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
	SEB	1,050 %	30 520 000	30 520 000	2021-05-28
	SEB	0,400 %	30 371 000	30 371 000	2022-10-28
	SEB	1,980 %	22 030 000	23 830 000	2023-10-28
	Summa skulder till kreditinstitut		82 921 000	84 721 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-32 320 000	-1 800 000	
			50 601 000	82 921 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 73 921 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	129 000 000	129 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	135 000	135 000
	Sociala avgifter	42 417	42 417
	Ränta	4 997	8 451
	Avgifter och hyror	1 037 286	456 413
	Balkonger	0	133 622
		1 219 700	775 903

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av den pågående pandemin (covid 19) påverkat dels värderingen av tillgångar i bokslutet, dels hur den kan komma att påverka bolagets framtida utveckling. I den finansiella rapporten har vi lämnat tillräckliga upplysningar om risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

I övrigt är inga speciella händelser planerade.

Styrelsens underskrifter

BROMMA den 7 / 2 2021



Jan Gunnar Andreas Olofsson
Ordförande



Matilda Sofia Eriksson
Sekreterare



Lucas Erik Ansin
Kassör



Daniel Eric Ahlström
Ledamot



Anna Maria Christin Friberg Femling
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 / 3 2021
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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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. Risker 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 18 mars 2021
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