

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Skepparen

Org.nr. 769616-2937

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	8

Two handwritten signatures in black ink, one appearing to be 'K. S.' and the other 'M. R.', located in the bottom right corner of the page.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definitionen i inkomstskattelagen. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Styrelsen har en underhållsplan vilken man följer för att säkerställa föreningens fastigheters livslängd.

Föreningens säte är Alingsås

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har panel och fönster bytts ut på en av de båda bostadsbyggnaderna och ett cykelförråd har upprättats.

Medlemsinformation

Byggnaderna, som uppfördes under tidigt 1900-tal och åren 2007-2008, ligger i Alingsås kommun och har beteckningen Skepparen 20 och Skepparen 36. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Föreningen har även en Bostadsrättsförsäkring. Fastigheterna har även genomgått en OVK-besiktning där vissa brister noterades. Under 2016 har dessa brister åtgärdats.

Föreningens byggnader utgörs av två tvåvåningshus med 10 lägenheter. Till byggnaderna hör också 10 st parkeringsplatser för boende.

Lägenhetsfördelning:

2 st 2 rum och kök
8 st 3-4 rum och kök.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	718 596	718 598	718 346	741 704
Resultat efter finansiella poster	-1 613 324	-10 985	-2 053	-321 228
Soliditet (%)	54,62	60,18	59,92	59,64
Balansomslutning	21 265 371	21 981 645	22 095 943	22 203 468

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	13 690 000	276 395	-735 835
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Reservering till fond för yttre underhåll		52 740	-52 740
Årets resultat			-1 613 324
Belopp vid årets utgång	13 690 000	329 135	-2 401 899

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-788 575
Årets resultat	-1 613 324
	<hr/>
	-2 401 899

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	52 740
Balanseras i ny räkning	-2 454 639
	<hr/>
	-2 401 899

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

h

h *h*

RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		718 596	718 598
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>718 596</u>	<u>718 598</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 883 472	-302 139
Personalkostnader	2	-37 195	-18 201
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-291 753	-289 530
Summa rörelsekostnader		<u>-2 212 420</u>	<u>-609 870</u>
Rörelseresultat		-1 493 824	108 728
Finansiella poster			
Ränteintäkter		59	48
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 559	-119 761
Summa finansiella poster		<u>-119 500</u>	<u>-119 713</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 613 324	-10 985
Resultat före skatt		-1 613 324	-10 985
Årets resultat		-1 613 324	-10 985



BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not
3

2021-12-31

2020-12-31

20 722 235

20 837 591

Summa materiella anläggningstillgångar

20 722 235

20 837 591

Summa anläggningstillgångar

20 722 235

20 837 591

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8 339

492

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

21 211

21 166

Summa kortfristiga fordringar

29 550

21 658

Kassa och bank

Kassa och bank

513 586

1 122 396

Summa kassa och bank

513 586

1 122 396

Summa omsättningstillgångar

543 136

1 144 054

SUMMA TILLGÅNGAR

21 265 371

21 981 645

7

BALANSRÄKNING

2021-12-31

2020-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	13 690 000	13 690 000
Fond för yttre underhåll	329 135	276 395
Summa bundet eget kapital	14 019 135	13 966 395

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-788 576	-724 850
Årets resultat	-1 613 324	-10 985
Summa fritt eget kapital	-2 401 900	-735 835

Summa eget kapital

11 617 235 13 230 560

Långfristiga skulder

4, 5

Övriga skulder till kreditinstitut	9 358 000	8 478 000
Summa långfristiga skulder	9 358 000	8 478 000

Kortfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut	120 000	120 000
Skatteskulder	28 880	28 060
Övriga skulder	2 565	2 565
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	138 691	122 460
Summa kortfristiga skulder	290 136	273 085

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21 265 371

21 981 645

5



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2)

Materiella anläggningstillgångar

<u>Tillämpade avskrivningstider:</u>	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	80
Markanläggning	20

Noter till resultaträkningen

Not 2 Personalkostnader	2021	2020
-------------------------	------	------

Föreningen har inte haft några anställda, dock har styrelsearvoden utbetalats.

Noter till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 256 000	23 256 000
Inköp	176 397	0
Utgående anskaffningsvärden	23 432 397	23 256 000
Ingående avskrivningar	-2 418 409	-2 128 879
Årets avskrivningar	-291 753	-289 530
Utgående avskrivningar	-2 710 162	-2 418 409
Redovisat värde	20 722 235	20 837 591

Not 4 Långfristiga skulder	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än 5 år	8 878 000	7 998 000

Not 5 Skulder som avser flera poster	2021-12-31	2020-12-31
--------------------------------------	------------	------------

Företagets banklån/skuld om 9 478 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9 358 000	8 478 000
------------------------------------	-----------	-----------

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	120 000	120 000
------------------------------------	---------	---------

NOTER

Not 6	Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 580 000	9 480 000

Alingsås 2022-05-03



Larry Johansson



Marcus Heed



Jessica Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-05-08



Tobias Moberg
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skepparen
Org.nr. 769616-2937

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skepparen för år 2021.

Enligt min 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

7

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skepparen för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Alingsås den 8 maj 2022


Tobias Moberg
Auktoriserad revisor