



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Långskeppet



# 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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Långskeppet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## 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 Olofsson	Ordförande
Daniel Ahlström	Ledamot
Lucas Ansin	Ledamot
Matilda Sofia Eriksson	Ledamot
Christin Friberg Femling	Ledamot

Martin Adestedt	Suppleant
Jesper Erik Ogensjö	Suppleant
Daniel Ugander	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie Extern
---------------------------------------	------------------

### Valberedning

Hans Bergsten  
Jenny Steneros

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-28.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LÅNGSKEPET 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.

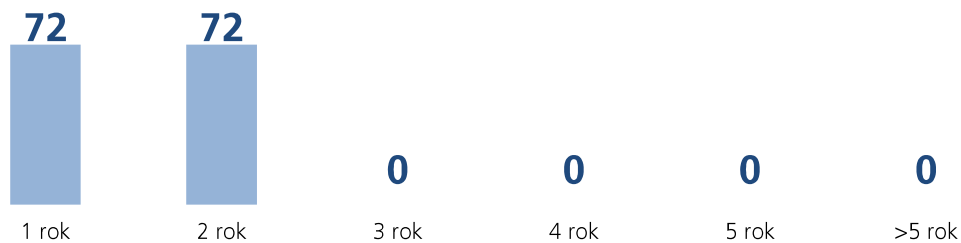
Värdeåret är 2006.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 640 m<sup>2</sup>, varav 5 640 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 144 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Bromma Stadsdelsnämnd	1 375 m <sup>2</sup>	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	
Stampsolning 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
Stampsolning	2026	Enligt underhållsplan

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

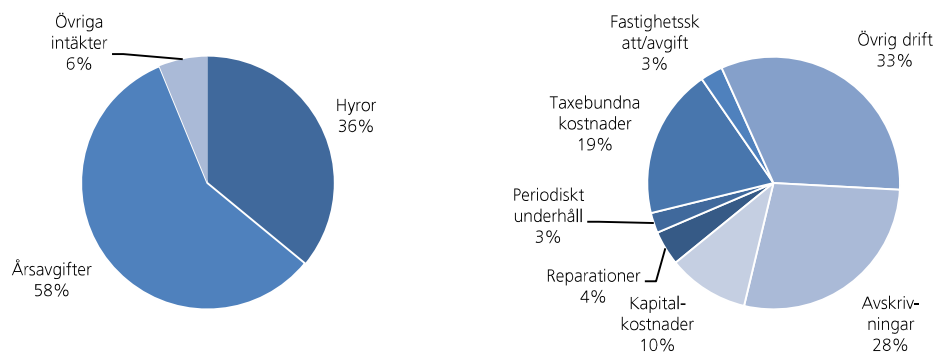
Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel och serviceavtal	Wahlings installationservice AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Städning gemensamma ytor	Golvrent
Snöskottning och sandning gemensamt avtal med grannföreningen	SBC
Hämtning returpapper och glas	Liselotte Löof Miljö AB
Hämtning hushållssopor	Trafikkontoret 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	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 701 875</b>	<b>5 247 368</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	7 734 683	7 698 549
Finansiella intäkter	513	6 410
Minskning kortfristiga fordringar	0	79 339
Ökning av kortfristiga skulder	216 947	191 759
	<b>7 952 143</b>	<b>7 976 057</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 475 932	4 520 408
Finansiella kostnader	756 108	1 201 142
Ökning av kortfristiga fordringar	9 540	0
Minskning av långfristiga skulder	2 800 000	1 800 000
	<b>8 041 580</b>	<b>7 521 550</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>5 612 438</b>	<b>5 701 875</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-89 437</b>	<b>454 506</b>

\*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 1 459 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

Föreningen har som brukligt arrangerat 2 städdagar under året. På vår och höst har vi träffats för med 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.

Under våren har 8 st. odlingslådor installerats och utlottning gjordes bland dom medlemmar som visat intresse för att odla.

Under året har föreningen gjort extra amorteringar på lånen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 144 st  
Överlåtelser under året: 29 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 15 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 180  
Tillkommande medlemmar: 32  
Avgående medlemmar: 34  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 178

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	793	792	788	792
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	14 206	14 702	15 021	15 447
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	185	173	172	168
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33	31	25	29
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	134	213	219	158
Soliditet (%)	53	52	52	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	481	-39	282	79
Nettoomsättning (tkr)	7 733	7 699	7 656	7 669

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 5 640 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	89 754 825	0	0	89 754 825
Fond för yttre underhåll	1 295 337	400 000	-561 267	1 456 604
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>91 050 162</b>	<b>400 000</b>	<b>-561 267</b>	<b>91 211 429</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	72 292	-400 000	522 425	-50 134
Årets resultat	480 906	480 906	38 842	-38 842
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>553 198</b>	<b>80 906</b>	<b>561 268</b>	<b>-88 975</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>91 603 360</b>	<b>480 906</b>	<b>0</b>	<b>91 122 454</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	480 906
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	472 292
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-400 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>553 198</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

185 327
<b>738 525</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 733 310	7 698 547
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 373	2
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 734 683</b>	<b>7 698 549</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 022 410	-4 093 747
Övriga externa kostnader	Not 5	-286 981	-262 505
Personalkostnader	Not 6	-166 541	-164 157
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 022 250	-2 022 250
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 498 182</b>	<b>-6 542 658</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 236 501</b>	<b>1 155 890</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		513	6 410
Räntekostnader och liknande resultatposter		-756 108	-1 201 142
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-755 595</b>	<b>-1 194 732</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>480 906</b>	<b>-38 842</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>480 906</b>	<b>-38 842</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,13	167 489 433	169 462 766
Inventarier	Not 9	106 840	155 757
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>167 596 273</b>	<b>169 618 523</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>167 596 273</b>	<b>169 618 523</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 540	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 633 491	5 715 728
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 637 031</b>	<b>5 715 728</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		7 130	8 330
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 130</b>	<b>8 330</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 644 161</b>	<b>5 724 058</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>173 240 434</b>	<b>175 342 581</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		89 754 825	89 754 825
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 295 337	1 456 604
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>91 050 162</b>	<b>91 211 429</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		72 292	-50 134
Årets resultat		480 906	-38 842
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>553 198</b>	<b>-88 975</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>91 603 360</b>	<b>91 122 454</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	44 950 000	50 601 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>44 950 000</b>	<b>50 601 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	35 171 000	32 320 000
Leverantörsskulder		193 678	52 429
Skatteskulder		15 968	11 648
Övriga skulder		16 850	15 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 289 578	1 219 700
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>36 687 074</b>	<b>33 619 127</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>173 240 434</b>	<b>175 342 581</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	4 471 529	4 469 679
Hyror lokaler	2 407 077	2 400 434
Hyror parkering	61 781	29 771
Hyror garage	302 742	309 003
Hyror förråd	9 363	10 198
Bredbandsintäkter	475 200	474 925
Elintäkter	0	900
Avgift andrahandsuthyrning	5 157	3 153
Öresutjämning	461	483
	<b>7 733 310</b>	<b>7 698 547</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	1 373	2
	<b>1 373</b>	<b>2</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	17 938	7 880
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	27 970	39 282
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 425	11 188
	Snöröjning/sandning	3 513	0
	Städning entreprenad	111 563	112 500
	Städning enligt beställning	33 600	0
	Mattvätt/Hyrmattor	16 900	17 685
	Hissbesiktning	11 392	5 445
	Myndighetstillsyn	2 460	18 910
	Garage/parkering	425 201	333 891
	Gård	2 813	0
	Serviceavtal	107 739	113 560
	Förbrukningsmateriel	1 489	9 544
	Teleport/hissanläggning	15 408	5 598
	Brandskydd	0	38 055
	Fordon	3 003	989
		<b>792 414</b>	<b>714 527</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	8 116	0
	Tvättstuga	9 521	15 957
	Sophantering/återvinning	9 254	0
	Entré/trapphus	9 610	0
	Lås	11 376	6 869
	VVS	20 168	8 512
	Värmeanläggning/undercentral	12 185	6 954
	Ventilation	7 469	0
	Elinstallationer	1 950	19 409
	Hiss	186 277	84 650
	Fönster	0	513
	Balkonger/altaner	0	17 519
	Mark/gård/utemiljö	26 250	32 645
	Skador/klotter/skadegörelse	2 842	0
	Vattenskada	19 104	0
		<b>324 122</b>	<b>193 028</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	27 794
	Gemensamma utrymmen	0	533 473
	Ventilation	138 839	0
	Elinstallationer	46 488	0
		<b>185 327</b>	<b>561 267</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	1 046 202	974 109
	Vatten	188 653	176 883
	Sophämtning/renhållning	160 059	134 962
		<b>1 394 914</b>	<b>1 285 954</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	109 560	104 343
	Tomträttsavgäld	531 000	531 000
	Kabel-TV	473 553	496 427
	Bredband	1 424	1 424
		<b>1 115 537</b>	<b>1 133 194</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>210 096</b>	<b>205 776</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 022 410</b>	<b>4 093 747</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Tele- och datakommunikation	6 158	5 061
	Revisionsarvode extern revisor	37 313	23 875
	Föreningskostnader	8 718	15 126
	Styrelseomkostnader	625	570
	Fritids- och trivselkostnader	1 218	1 911
	Förvaltningsarvode	200 184	196 056
	Administration	12 032	9 333
	Korttidsinventarier	1 500	0
	Konsultarvode	9 733	1 163
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 500	9 410
		<b>286 981</b>	<b>262 505</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	137 000	136 001
	Sociala kostnader	29 541	28 156
		<b>166 541</b>	<b>164 157</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	1 973 333	1 973 333
	Inventarier	48 917	48 917
		<b>2 022 250</b>	<b>2 022 250</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	186 163 460	186 163 460
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>186 163 460</b>	<b>186 163 460</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-16 700 694	-14 727 362
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 973 333	-1 973 333
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-18 674 027</b>	<b>-16 700 694</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>167 489 433</b>	<b>169 462 766</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	71 000 000	71 000 000
	Taxeringsvärde mark	33 000 000	33 000 000
		<b>104 000 000</b>	<b>104 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	104 000 000	104 000 000
		<b>104 000 000</b>	<b>104 000 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

<b>Not 9</b>	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	577 749	577 749
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>577 749</b>	<b>577 749</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-421 992	-373 074
	Årets avskrivningar enligt plan	-48 917	-48 917
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-470 909</b>	<b>-421 991</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>106 840</b>	<b>155 758</b>

<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	28 183	22 183
	Klientmedel hos SBC	4 555 006	2 658 903
	Placeringskonto hos SBC	0	3 034 642
	Räntekonto 1	1 050 302	0
		<b>5 633 491</b>	<b>5 715 728</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	1 456 604	1 364 227
	Reservering enligt stadgar	400 000	400 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-561 267	-307 623
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 295 337</b>	<b>1 456 604</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	SEB	0,360 %	30 520 000	30 520 000	2023-05-28
	SEB	0,400 %	30 371 000	30 371 000	2022-10-28
	SEB	1,980 %	19 230 000	22 030 000	2023-10-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>80 121 000</b>	<b>82 921 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-35 171 000	-32 320 000	
			<b>44 950 000</b>	<b>50 601 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 121 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	129 000 000	129 000 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Arvoden	130 000	135 000
	Sociala avgifter	42 731	42 417
	Ränta	2 798	4 997
	Avgifter och hyror	1 069 450	1 037 286
	El	38 599	0
	Övriga arvoden	6 000	0
		<b>1 289 578</b>	<b>1 219 700</b>



## Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Övergången från återvinning av glas och tidningar till matavfall påbörjades i december och kommer att slutföras under januari 2022.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

BROMMA den / 2022

Jan Olofsson  
Ordförande

Daniel Ahlström  
Ledamot

Lucas Ansin  
Ledamot

Matilda Sofia Eriksson  
Ledamot

Christin Friberg Femling  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

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 2021.

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 2021 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 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. 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 2021 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)