



2020

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 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.

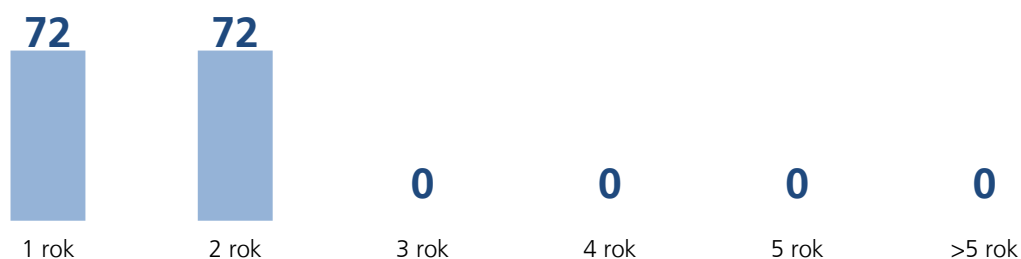
Värdeåret är 2006.

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.

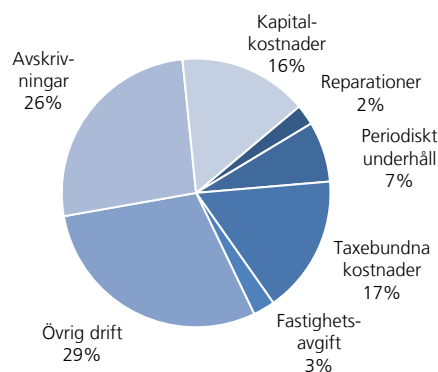
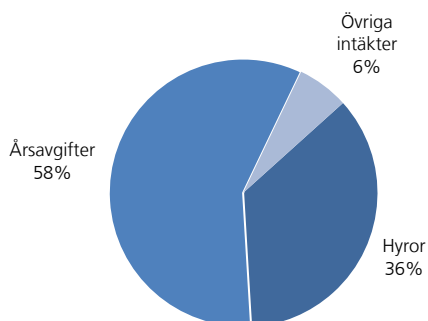
| Avtal | Leverantör |
|---|-------------------------------------|
| Fastighetskötsel och serviceavtal | Wahlings installationservice AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Städning gemensamma ytor | Golvrent |
| Snöskottning och sandning gemensamt avtal med grannföreningen | 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 | <u>561 267</u> |
| att i ny räkning överförs | 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 | |
|---------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|--|
| | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- | |
| | 2020-12-31 | 2020-12-31 | 2019-12-31 | ändringsdag | |
| 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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