

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skeppet i Österåker

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2019 - 30 juni 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 2015 och 2020.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningar har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-09-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Österåker.

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

Styrelsen

Anders Daniel Ehrling	Ledamot
Peter Hammarqvist	Ledamot
Tarik Khazimi	Ledamot
Magnus Juan Pablo Schön	Ledamot
Lars Gunnar Säfström	Ledamot
Astrid Maritha Säfström	Ledamot

Birgitta Elisabeth Mårs Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

KPMG Ordinarie Extern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-12-04. 

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Österåker Berga 11:94	2015	Österåker

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

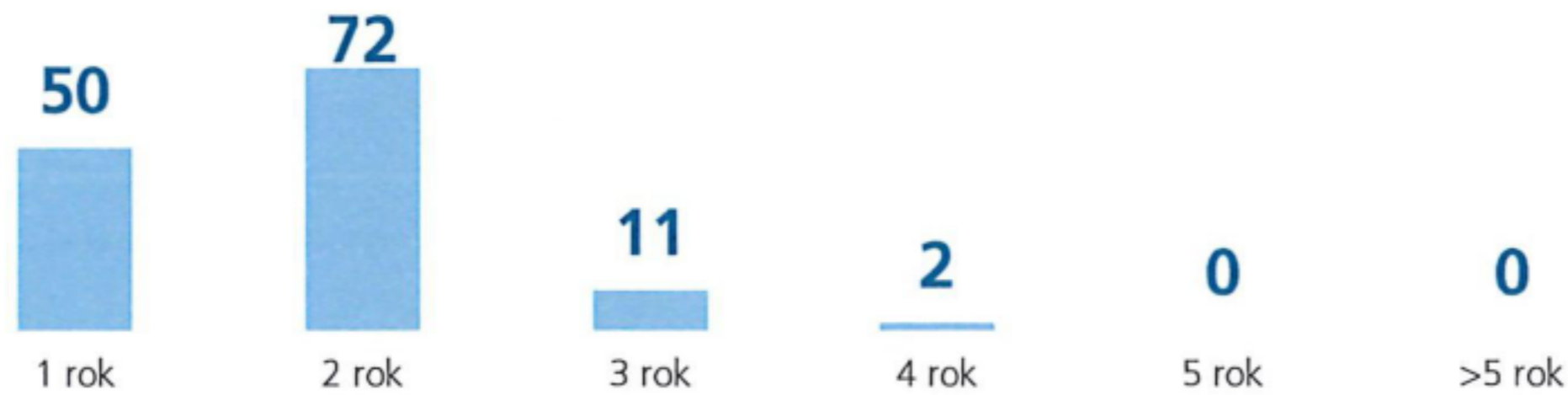
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 737 m², varav 8 294 m² utgör lägenhetsyta och 443 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 95 lägenheter med bostadsrätt samt 40 lägenheter och 14 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Gruppboende	443 m ²	Löpande

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykelrum Stät 22
Cykelrum Brgv 8j



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renoverat tvättstugan, och bytt tvättmaskiner	2019
Bytt alla porttelefoner	2019
Byte alla avloppsrör under våning 1	2019
Bonat alla golv	2019
Bytt alla hängande rör under våning 1	2019 - 2020
Monterat utsugsfläktar i soprummen	2018 - 2019
Monterat larm och direktkopplade brandlarm på vindarna	2018
Bytt lås i alla portar	2018
Lagt om taket över port Stät 22	2018
Bytt alla 4 fläktsystem, ett i varje port	2017 - 2018
Rengjort alla ventilationskanaler	2017
Bytt alla invändig belysning till led-belysning med rörelsesensorer	2016 - 2017
Byte utvändig belysning vid alla portar	2016 - 2017
Bytt styrsystem till belysningen på innergården	2016
Bytt alla brunnar på innergården, med tillhörande rör ner till stammarna under fastigheten	2015
Byte hissar	2015 - 2016
Målat om alla invändiga ytor, golv och tak, inkl ny ljudisolering i tak	2015 - 2016
Stamspolning	2015 - 2016
Bytt alla lås till vindar och andra låsta utrymmen	2015 - 2016

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
Svefab	Teknisk förvaltning
Finopti	Låne-administration



Föreningens ekonomi

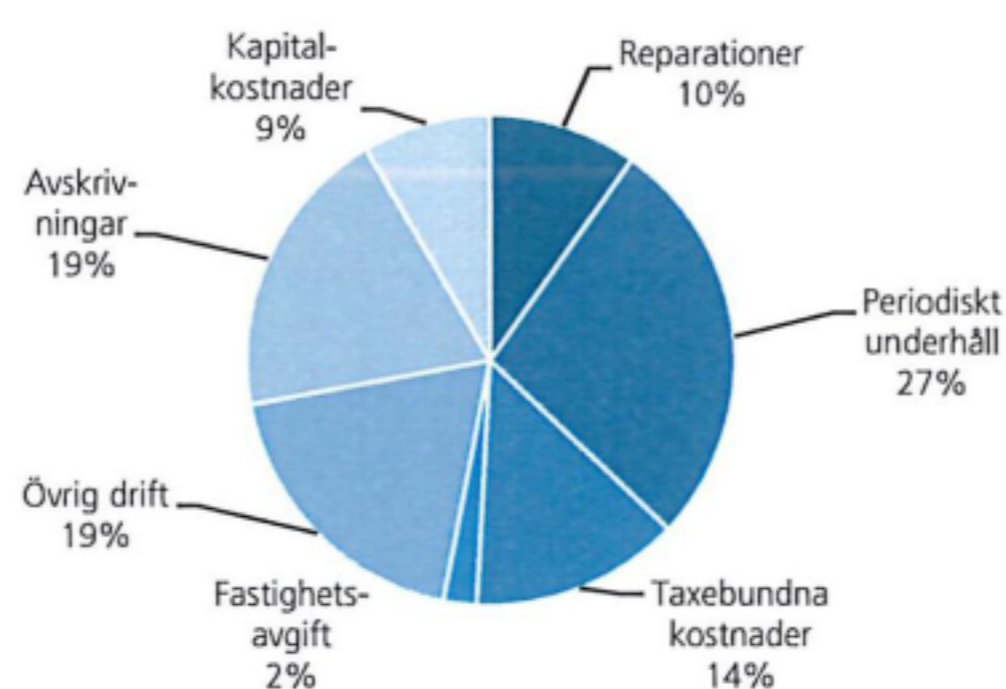
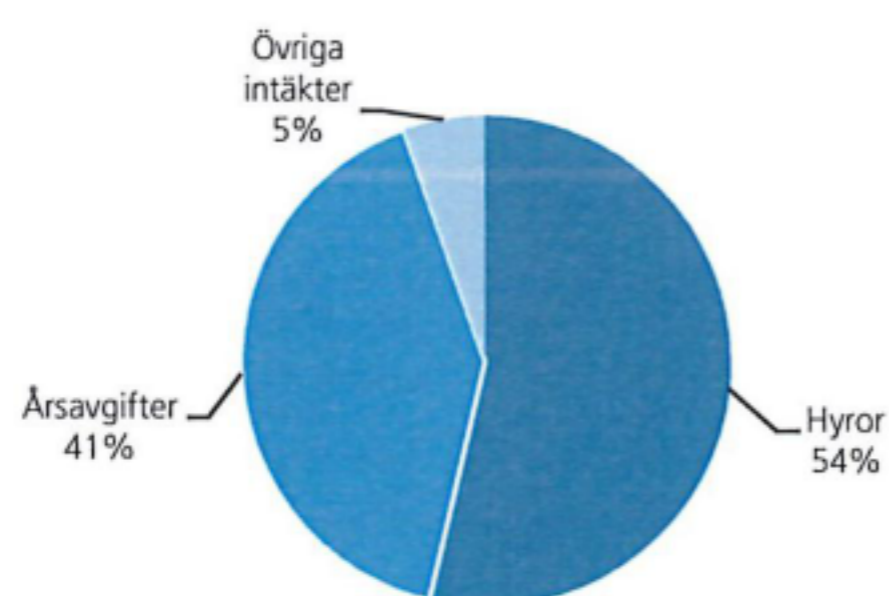
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2015 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019-2020	2018-2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 906 244	13 402 425
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 115 971	6 704 391
Finansiella intäkter	11 732	9 604
Minskning kortfristiga fordringar	0	86 073
Medlemsinsatser	7 875 000	4 953 557
Ökning av kortfristiga skulder	0	126 658
	15 002 703	11 880 283
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	8 837 497	8 050 509
Finansiella kostnader	1 037 939	2 298 829
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	2 897 126
Ökning av kortfristiga fordringar	171 882	0
Minskning av långfristiga skulder	4 000 000	6 130 000
Minskning av kortfristiga skulder	1 203 002	0
	15 250 320	19 376 464
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 658 626	5 906 244
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-247 618	-7 496 181

*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.

RS

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Då förening har brutet räkenskapsår har den senare halvan av vårat år inneburit en period av avaktande med att inleda projekt eller att planera kommande arbeten pga Corona-viruset, och de problem som följde i dess spår.

Den första halvan av året, dvs andra halvan av 2019 dominerades av att vi avslutat projekt och utvärderat hur dessa sköts inför den planerade nya underhållsplanen för de kommande åren.

Vi har tack vare intäkter från sålda lägenheter kunnat fortsätta att amortera på våra lån, vilket tillsammans med den lyckade upphandlingen av nya lån gjort att vi lyckat sänka vår totala lånekostnad ytterligare.

Då vi i stort sett utfört de renoveringar som fanns angivna i den ursprungliga ekonomiska planen, med undantag av fönstermålning, står vi i dag med ett hus som är i alla avseenden i ett mycket bättre skick än vad det var när vi köpte det.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 95 st

Överlåtelse under året: 13 st

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	19/20	18/19	17/18
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	526	490	469
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 173	1 201	1 291
Lån/m ² bostadsrättsyta	16 916	17 635	18 739
Elkostnad/m ² totalyta	24	29	34
Värmekostnad/m ² totalyta	83	89	91
Vattenkostnad/m ² totalyta	63	58	65
Kapitalkostnader/m ² totalyta	119	263	376
Soliditet (%)	46	43	42
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5 122	-5 947	-5 240
Nettoomsättning (tkr)	6 784	6 674	6 795

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 294 m² bostäder och 443 m² lokaler.

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	86 612 246	3 437 779	0	83 174 467
Upplåtelseavgifter	12 004 257	4 437 221	0	7 567 036
Fond för yttre underhåll	6 105 161	-955 727	0	7 060 888
S:a bundet eget kapital	104 721 664	6 919 273	0	97 802 391
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-19 190 276	955 727	-5 947 180	-14 198 824
Årets resultat	-5 121 527	-5 121 527	5 947 180	-5 947 180
S:a ansamlad förlust	-24 311 803	-4 165 800	0	-20 146 003
S:a eget kapital	80 409 861	2 753 473	0	77 656 388


Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 121 527
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-19 069 358
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-120 919
summa balanserat resultat	-24 311 804

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	3 336 425
att i ny räkning överförs	-20 975 379

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2019-2020	2018-2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 783 513	6 674 329
Övriga rörelseintäkter	Not 3	332 458	30 062
Summa rörelseintäkter		7 115 971	6 704 391
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-7 848 582	-6 449 588
Övriga externa kostnader	Not 5	-651 266	-1 253 469
Personalkostnader	Not 6	-337 649	-347 451
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 373 794	-2 311 837
Summa rörelsekostnader		-11 211 291	-10 362 346
RÖRELSERESULTAT		-4 095 320	-3 657 955
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 732	9 604
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 037 939	-2 298 829
Summa finansiella poster		-1 026 207	-2 289 225
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 121 527	-5 947 180
ÅRETS RESULTAT		-5 121 527	-5 947 180

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-06-30	2019-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	170 178 705	172 552 499
Summa materiella anläggningstillgångar	170 178 705	172 552 499
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	170 178 705	172 552 499
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	56 153	57 700
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 858 902	2 922 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	152 220	123 995
Summa kortfristiga fordringar	2 067 275	3 104 622
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 991 479	3 029 867
Summa kassa och bank	3 991 479	3 029 867
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 058 753	6 134 489
SUMMA TILLGÅNGAR	176 237 458	178 686 988

AS

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		98 616 503	90 741 503
Fond för yttre underhåll	Not 11	6 105 161	7 060 888
Summa bundet eget kapital		104 721 664	97 802 391
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 190 276	-14 198 824
Årets resultat		-5 121 527	-5 947 180
Summa fritt eget kapital		-24 311 803	-20 146 003
SUMMA EGET KAPITAL		80 409 861	77 656 388
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	82 000 000	98 000 000
Summa långfristiga skulder		82 000 000	98 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 000 000	0
Leverantörsskulder		331 640	1 655 482
Skatteskulder		518 965	496 668
Övriga skulder		0	5 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	976 993	873 270
Summa kortfristiga skulder		13 827 598	3 030 600
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		176 237 458	178 686 988

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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

Avskrivningar	2019-2020	2018-2019
Stammar	50	50
Övrig stomme	200	200
Fastighetsel	40	40
Hissar	20	20
Luftbehandlingssystem	20	20
Fasader/balkonger	40	40
Fönster/dörrar, port	40	40
Yttertak	40	40
Stomkomplettering förening	50	50

Fastighetslån, lån som förfaller eller kan sägas upp inom ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Siffrorna för jämförelseåret har inte justerats i balansräkningen.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2019-2020	2018-2019
Årsavgifter	2 920 317	2 724 277
Hyror bostäder	2 712 912	2 852 272
Hyresbortfall	0	-2 400
Hyror lokaler	1 015 718	970 602
Hyror förråd	41 878	47 715
Hyror antennplats	48 421	47 502
Kabel-TV intäkter	35 600	19 635
Övriga debiterade avgifter	0	3 300
Överlåtelse/pantsättning	0	11 375
Avgift andrahandsuthyrning	8 585	0
Öresutjämning	82	52
	6 783 513	6 674 329

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019-2020	2018-2019
	Fakturerade kostnader	0	3 964
	Försäkringsersättning	313 278	0
	Övriga intäkter	19 180	26 098
		332 458	30 062

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	189 865	132 606
	Fastighetsskötsel beställning	293 760	254 100
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	88 293	60 839
	Fastighetsskötsel gård beställning	37 339	4 738
	Snöröjning/sandning	1 763	57 999
	Städning entreprenad	198 307	160 991
	Städning enligt beställning	22 952	76 940
	Mattvätt/Hyrmattor	32 113	29 652
	OVK Obl. Ventilationskontroll	2 376	112 000
	Hissbesiktning	9 650	0
	Myndighetstillsyn	23 660	0
	Bevakning	50 624	41 104
	Gemensamma utrymmen	3 985	0
	Garage	34 000	12 833
	Sophantering	13 562	3 180
	Gård	5 192	6 837
	Serviceavtal	10 663	0
	Förbrukningsmateriel	12 440	8 104
	Teleport/hissanläggning	4 156	0
	Störningsjour och larm	24 039	19 159
	Brandskydd	2 177	3 688
		1 060 915	984 770
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	31 306
	Hyreslägenheter	94 626	124 785
	Brf Lägenheter	0	55 422
	Lokaler	14 659	12 201
	Gemensamma utrymmen	22 436	2 245
	Tvättstuga	65 508	157 162
	Sophantering/återvinning	16 320	11 016
	Entré/trapphus	29 999	99 283
	Lås	102 080	59 945
	VVS	155 845	176 834
	Värmeanläggning/undercentral	8 189	17 344
	Ventilation	13 001	83 637
	Elinstallationer	44 828	17 545
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	118 730	27 195
	Hiss	17 203	20 438
	Tak	70 122	7 216
	Fasad	4 397	0
	Fönster	14 670	35 836
	Balkonger/altaner	74 133	0
	Mark/gård/utemiljö	12 908	9 582
	Skador/klotter/skadegörelse	24 243	170 870
	Vattenskada	250 213	947 384
	Övrigt	50 000	16 640
		1 204 110	2 083 886

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts	2019-2020	2018-2019
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	60 713
	Hyreslägenheter	2 575 222	273 703
	Lokaler	0	123 480
	Tvättstuga	0	618 750
	Entré/trapphus	71 820	0
	Lås	70 810	0
	VVS	586 018	0
	Elinstallationer	21 500	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	9 800	0
	Bredband	1 255	0
		3 336 425	1 076 646
	Taxebundna kostnader		
	El	205 653	251 563
	Värme	721 916	777 526
	Vatten	549 860	507 150
	Sophämtning/renhållning	217 935	213 472
	Grovsopor	0	30 174
		1 695 364	1 779 885
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	116 121	113 704
	Kabel-TV	163 542	78 244
	Bredband	0	82 646
		279 663	274 594
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	272 105	249 808
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	7 848 582	6 449 588

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Medlemsinformation	18 054	709
	Tele- och datakommunikation	9 123	9 933
	Juridiska åtgärder	93 204	129 790
	Inkassering avgift/hyra	5 275	0
	Hyresförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	33 125	29 375
	Föreningskostnader	35 544	19 123
	Styrelseomkostnader	12 509	19 346
	Fritids- och trivselkostnader	460	1 085
	Förvaltningsarvode	150 715	245 267
	Förvaltningsarvoden övriga	0	10 983
	Administration	32 458	48 597
	Korttidsinventarier	0	46 342
	Konsultarvode	253 045	692 920
	Föreningsavgifter	7 755	0
		651 266	1 253 469

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019-2020	2018-2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	270 000	268 000
	Sociala kostnader	67 649	79 451
		337 649	347 451

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019-2020	2018-2019
	Stomme och grund K3	1 140 373	1 140 373
	Yttertak K3	88 401	88 401
	Fasader/balkonger K3	265 203	265 203
	Fönster/dörrar och portar K3	132 602	132 602
	Stomkomplettering förening K3	61 957	0
	Luftbehandlingssystem K3	88 401	88 401
	Fastighetsel inkl. svagström K3	397 805	397 805
	Hissar K3	199 052	199 052
		2 373 794	2 311 837

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-06-30	2019-06-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	182 666 157	179 568 310
	Nyanskaffningar	0	3 097 847
	Utgående anskaffningsvärde	182 666 157	182 666 157
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 113 658	-7 801 821
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 373 794	-2 311 837
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 487 451	-10 113 658
	Planenligt restvärde vid årets slut	170 178 705	172 552 499
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	84 000 000	84 000 000
	Taxeringsvärde mark	36 919 000	36 919 000
		120 919 000	120 919 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	113 000 000	113 000 000
	Lokaler	7 919 000	7 919 000
		120 919 000	120 919 000

Not 9		ÖVRIGA FORDRINGAR		2020-06-30	2019-06-30
	Osäkra kundfordringar			0	41 869
	Skattekonto			189 654	4 681
	Klientmedel hos SBC			1 667 148	2 876 377
	Fordringar kreditfakturor			2 100	0
				1 858 902	2 922 927

Not 10		FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2020-06-30	2019-06-30
	Försäkring			107 836	80 176
	Kabel-TV			27 545	0
	Bredband			0	27 113
	Garage			8 500	8 500
	Bevakning			8 339	8 206
				152 220	123 995

Not 11		FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-2020- 12-31	2018-2019- 12-31
	Vid årets början			7 060 888	6 939 969
	Reservering enligt stadgar			120 919	120 919
	Reservering enligt stämmobeslut			0	0
	lanspråktagande enligt stadgar			0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut			-1 076 646	0
	Vid årets slut			6 105 161	7 060 888

Not 12		SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Räntesats 2020-06-30	Belopp 2020-06-30	Belopp 2019-06-30	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,870 %	0	8 000 000	2020-06-29		
	Nordea	0,800 %	0	32 000 000	2020-06-29		
	Nordea	1,200 %	29 000 000	29 000 000	2024-06-19		
	Nordea	1,050 %	29 000 000	29 000 000	2023-06-21		
	Nordea	0,900 %	24 000 000	0	2025-06-18		
	Nordea	0,550 %	7 000 000	0	2021-06-29		
	Nordea	0,530 %	5 000 000	0	2021-06-29		
	Summa skulder till kreditinstitut		94 000 000	98 000 000			
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 000 000	0			
			82 000 000	98 000 000			

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 94 000 000 kr



Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar

2020-06-30

115 000 000

2019-06-30

115 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
 FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2020-06-30

2019-06-30

El	14 819	14 309
Värme	16 258	15 949
Extern revisor	35 000	35 000
Arvoden	117 119	117 119
Sociala avgifter	36 799	36 799
Ränta	7 002	0
Avgifter och hyror	740 545	654 094
Hyseslägenheter	9 451	0
	976 993	873 270

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.



Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den 6 / 11 - 2020



Anders Daniel Ehrling
Ledamot



Peter Hammarqvist
Ledamot



Tarik Khazimi
Ledamot



Magnus Juan Pablo Schön
Ledamot



Lars Gunnar Säfström
Ledamot



Astrid Maritha Säfström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 / 11 - 2020
KPMG



Maria Elias
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skeppet i Österåker, org. nr 769625-2738

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skeppet i Österåker för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

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 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 upp lyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skeppet i Österåker för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 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 granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 9 november 2020

KPMG AB



Maria Elias

Auktoriserad revisor