

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Skepparen
Org nr: 785000-2226



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Skepparen får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-10-31. Nuvarande stadgar registrerades 2016-04-27.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat, 558 163 kr, är högre än föregående år.

Vissa driftkostnader så som snö och halkbekämpning, värme och reparationer har minskat något jämfört med föregående år, räntekostnaderna fortsätter även att minska. Under verksamhetsåret har inget underhåll genomförts vilket påverkat resultatet.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån har förändrats under året från 399 % till 519 %. Likviditet för året inklusive de kortfristiga lånen är 77 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 418 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 976 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten SÖDER 56:8 i Gävle Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 44 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1957-1958. Fastighetens adress är Övre Åkargatan 56 A och B i Gävle.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår Styrelseförsäkring
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
18	8	17	1	44

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	2	27

Total tomtarea	1 611 m ²
Bostäder bostadsrätt	3 054 m ²
Total bostadsarea	3 054 m ²
Lokaler hyresrätt	307 m ²
Total lokalarea	307 m ²
Årets taxeringsvärde	33 363 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	33 363 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,32 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 25 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 678 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 222 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 648 000 tkr (212 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1999	
Balkongrenovering	2005	
Fasadputsning	2008	
Stabilisering av schaktinformation (hissar)	2015	
Asfalt	2015	
Plåtarbeten	2015	
Målning av trapphus	2016	entréer och vån 1
Vattenmätare	2016	
Taksäkerhet	2017	
Slipning trapphus	2019	

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Krantz	Ordförande	
Alf Nordström	Vice ordförande	
Stig Silver	Sekreterare	
Jessica Peter	Ledamot	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kenneth Hurtig	Suppleant	
Gun Säfström	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Åke Brynje	Förtroendevald revisor
Sophie Rigmo	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christina Sohlén	

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rosita Englund	
Jan Säfström	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Covid - 19

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten på grund av coronaviruset.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 52 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 55 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2021-01-01.

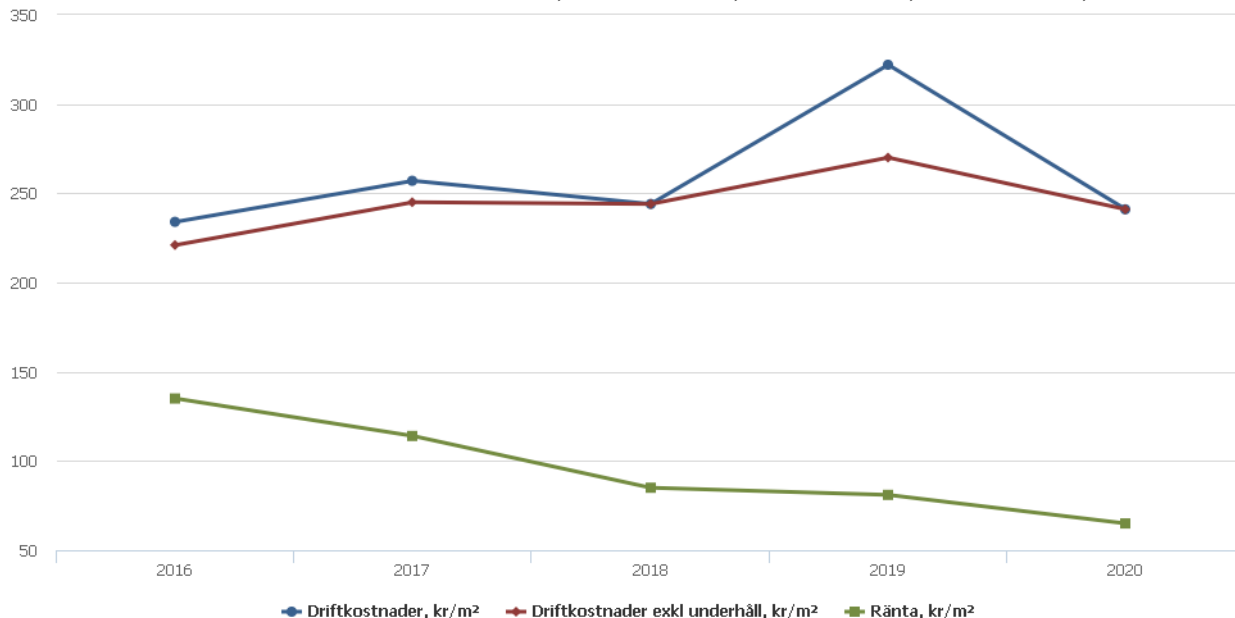
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 691 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 221	2 220	2 120	2 119	2 115
Resultat efter finansiella poster	558	121	145	-16	92
Balansomslutning	12 792	12 567	12 583	12 722	13 011
Soliditet %	22	18	17	15	15
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	519	399	367	292	229
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	77				
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	691	691	663	658	658
Driftkostnader, kr/m ²	241	322	244	257	234
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	241	270	244	245	221
Ränta, kr/m ²	65	81	85	114	135
Lån, kr/m ²	2 854	2 940	2 999	3 113	3 187
Skuldkvot %	4,30	4,42	4,71	4,84	4,82



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	252 545	60 555	1 308 640	468 200	121 245
Disposition enl. årsstämmobeslut				121 245	-121 245
Reservering underhållsfond			648 000	-648 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					558 163
Vid årets slut	252 545	60 555	1 956 640	-58 555	558 163

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	589 445
Årets resultat	558 163
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-648 000
Summa	499 608

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **499 608**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 221 034	2 219 978
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 627	16 244
Summa rörelseintäkter		2 231 661	2 236 222
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-809 533	-1 082 274
Övriga externa kostnader	Not 5	-96 122	-168 190
Personalkostnader	Not 6	-137 370	-130 136
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-418 029	-468 548
Summa rörelsekostnader		-1 461 053	-1 849 148
Rörelseresultat		770 607	387 074
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 850	5 533
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-217 294	-271 362
Summa finansiella poster		-212 444	-265 829
Resultat efter finansiella poster		558 163	121 245
Årets resultat		558 163	121 245

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	8 972 789	9 352 395
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	308 307	346 729
Summa materiella anläggningstillgångar		9 281 096	9 699 125
Summa anläggningstillgångar		9 281 096	9 699 125
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	60	60
Övriga fordringar	Not 13	39 460	39 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	115 992	63 431
Summa kortfristiga fordringar		155 512	102 844
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 355 535	2 765 448
Summa kassa och bank		3 355 535	2 765 448
Summa omsättningstillgångar		3 511 047	2 868 292
Summa tillgångar		12 792 143	12 567 417

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		313 100	313 100
Fond för yttre underhåll		1 956 640	1 308 640
Summa bundet eget kapital		2 269 740	1 621 740
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-58 555	468 200
Årets resultat		558 163	121 245
Summa fritt eget kapital		499 608	589 445
Summa eget kapital		2 769 348	2 211 185
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 457 542	9 636 466
Summa långfristiga skulder		5 457 542	9 636 466
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 133 924	243 924
Leverantörsskulder	Not 17	41 401	65 618
Skatteskulder	Not 18	8 005	5 738
Övriga skulder	Not 19	108 073	106 019
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	273 850	298 466
Summa kortfristiga skulder		4 565 253	719 766
Summa eget kapital och skulder		12 792 143	12 567 417

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	40
Standardförbättringar	Linjär	10, 20 och 25
Markanläggningar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5 och 10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 111 028	2 111 028
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-7 054	-7 054
Hyror, lokaler	95 964	94 908
Hyror, garage	9 600	9 600
Hyror, p-platser	40 500	40 500
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-29 004	-29 004
Summa nettoomsättning	2 221 034	2 219 978

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga lokalintäkter	300	800
Övriga ersättningar	10 324	14 844
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	0
Övriga rörelseintäkter	0	600
Summa övriga rörelseintäkter	10 627	16 244

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	0	-174 088
Reparationer	-24 820	-76 234
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-70 506	-68 218
Försäkringspremier	-42 922	-42 251
Kabel- och digital-TV	-61 072	-59 606
Serviceavtal	-24 760	-26 479
Sotning	-19 815	-2 534
Obligatoriska besiktningar	-7 422	-7 263
Snö- och halkbekämpning	-13 155	-51 767
Förbrukningsinventarier	-6 550	-6 721
Fordons- och maskinkostnader	0	-368
Vatten	-103 263	-85 552
Fastighetsel	-60 440	-75 724
Uppvärmning	-275 489	-285 882
Sophantering och återvinning	-63 520	-59 295
Förvaltningsarvode drift	-35 798	-60 292
Summa driftskostnader	-809 533	-1 082 274

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-62 518	-59 200
IT-kostnader	-8 072	-8 072
Övriga förvaltningskostnader	-6 729	-21 548
Kreditupplysningar	-50	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 385	-14 884
Kontorsmateriel	0	-1 605
Telefon och porto	-5 254	-5 128
Bankkostnader	-3 115	-2 785
Övriga externa kostnader	0	-54 969
Summa övriga externa kostnader	-96 122	-168 190

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-10 416	-9 796
Styrelsearvoden	-6 600	-7 200
Sammanträdesarvoden	-34 250	-21 150
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-63 000	-64 000
Övriga kostnadsersättningar	-37	-817
Sociala kostnader	-23 067	-27 173
Summa personalkostnader	-137 370	-130 136

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-49 334	-49 334
Avskrivning Markanläggningar	-5 832	-33 455
Avskrivningar tillkommande utgifter	-324 441	-341 815
Avskrivning Maskiner och inventarier	-3 948	-4 722
Avskrivning Installationer	-34 475	-39 222
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-418 029	-468 548

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	4 850	5 533
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 850	5 533

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-217 294	-271 362
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-217 294	-271 362

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 856 308	3 856 308
Mark	896 000	896 000
Tillkommande utgifter	13 924 594	13 924 594
Markanläggning	886 632	886 632
	19 563 534	19 563 534
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 563 534	19 563 534

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-3 002 586	-2 953 252
Tillkommande utgifter	-6 337 470	-5 995 655
Markanläggningar	-871 083	-837 628
	-10 211 139	-9 786 535

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-49 334	-49 334
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-324 441	-341 815
Årets avskrivning markanläggningar	-5 832	-33 455
	-379 607	-424 604

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-10 590 745	-10 211 139
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

8 972 788	9 352 395
------------------	------------------

Varav

Byggnader	804 387	853 722
Mark	896 000	896 000
Tillkommande utgifter	7 262 684	7 587 124
Markanläggningar	9 718	15 549

Taxeringsvärden

Bostäder	32 600 000	32 600 000
Lokaler	763 000	763 000

Totalt taxeringsvärde

	33 363 000	33 363 000
<i>varav byggnader</i>	23 627 000	23 627 000
<i>varav mark</i>	9 736 000	9 736 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	754 459	754 459
Installationer	891 268	891 268
	1 645 727	1 645 727
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 645 727	1 645 727

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	-743 930	-739 209
Installationer	-555 067	-515 845
	-1 298 998	-1 255 054

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-3 948	-4 722
Installationer	-34 475	-39 222
	-38 423	-43 944

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-747 878	-743 931
Installationer	-589 542	-555 067
	-1 337 420	-1 298 998

Restvärde enligt plan vid årets slut

308 307	346 730
----------------	----------------

Varav

Inventarier och verktyg	6 581	10 529
Installationer	301 726	336 201

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	60	60
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	60	60

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	39 460	39 353
Summa övriga fordringar	39 460	39 353

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	50 010	42 922
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 470	15 268
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 512	5 241
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	115 992	63 431

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	1 750 725	1 747 440
Transaktionskonto	1 604 810	1 018 008
Summa kassa och bank	3 355 535	2 765 448

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	9 591 466	9 880 390
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-223 924	-243 924
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 910 000	
Långfristig skuld vid årets slut	5 457 542	9 636 466

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,25%	2021-01-30	1 810 000,00	0,00	20 000,00	1 790 000,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2021-03-30	2 100 000,00	0,00	0,00	2 100 000,00
STADSHYPOTEK	3,81%	2022-03-30	2 385 638,00	0,00	25 244,00	2 360 394,00
STADSHYPOTEK	2,06%	2025-06-01	1 821 145,00	0,00	18 680,00	1 802 465,00
STADSHYPOTEK	1,78%	2030-01-30	1 763 607,00	0,00	225 000,00	1 538 607,00
Summa			9 880 390,00	0,00	288 924,00	9 591 466,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra två antal lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 243 924 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	41 401	65 618
Summa leverantörsskulder	41 401	65 618

Not 18 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	8 005	5 738
Summa skatteskulder	8 005	5 738

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	105 148	103 104
Skuld sociala avgifter och skatter	2 924	2 915
Summa övriga skulder	108 073	106 019

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	6 614	3 676
Upplupna räntekostnader	19 782	41 951
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	31 130
Upplupna elkostnader	8 699	10 117
Upplupna värmekostnader	31 077	33 246
Upplupna kostnader för renhållning	1 075	1 204
Upplupna styrelsearvoden	21 050	11 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 883
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	185 553	163 560
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	273 850	298 466

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	12 550 700	12 550 700

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Bäcke 22/3-2021

Ort och datum

Stig Silver

Stig Silver

Alf Nordström

Alf Nordström

Lars Krantz

Lars Krantz

Jessica Peter

Jessica Peter

Vår revisionsberättelse har lämnats

Se underskrift på bifogad revisionsberättelse

Åke Brynje
Förtroendevald revisor

Sophie Rigmo

Sophie Rigmo
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till Årsmötet i Brf Skepparen den 28 april 2021

Org.nr 785000-2226

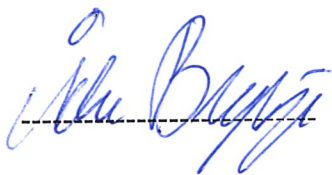
Vi har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2020 i Brf Skepparen. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med klubbens stadgar eller årsmötesbeslut. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för klubben, disponerar vinsten enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Gävle april 2021

Åke Brynje

Sophie Rigmo



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Skepparen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Skepparen i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

