

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Skepparen
Org nr: 785000-2226



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Skepparen får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat, 121 245 kr, är något lägre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat något jämfört med föregående år, räntekostnaderna fortsätter att minska.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 367% till 399%.

I resultatet ingår avskrivningar med 469 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 590 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	26 306 000 kr

Intäkter från lokalthyror utgör ca 4,28 % 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 76 tkr och planerat underhåll för 174 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 tkr (212 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte	1999	
Balkongrenovering	2005	
Fasadputsning	2008	
Stabilisering av schaktinformation (hissar)	2015	
Asfalt	2015	
Plåtareten	2015	
Målning av trapphus	2016	entréer och vån 1
Vattenmätare	2016	
Taksäkerhet	2017	

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Slipning trapphus	174 088

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	2020
Alf Nordström	Vice ordförande	2021
Jill Lindström	Ledamot	2020 Avgått under året
Jessica Peter	Ledamot	2021
Stig Silver	Sekreterare	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kenneth Hurtig	Suppleant	2020
Stig Silver	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Åke Brynje	Förtroendevald revisor	2020
Sofie Rigmo	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gun Säfström	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rosita Englund	2020
Jan Säfström	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

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

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 691 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.).

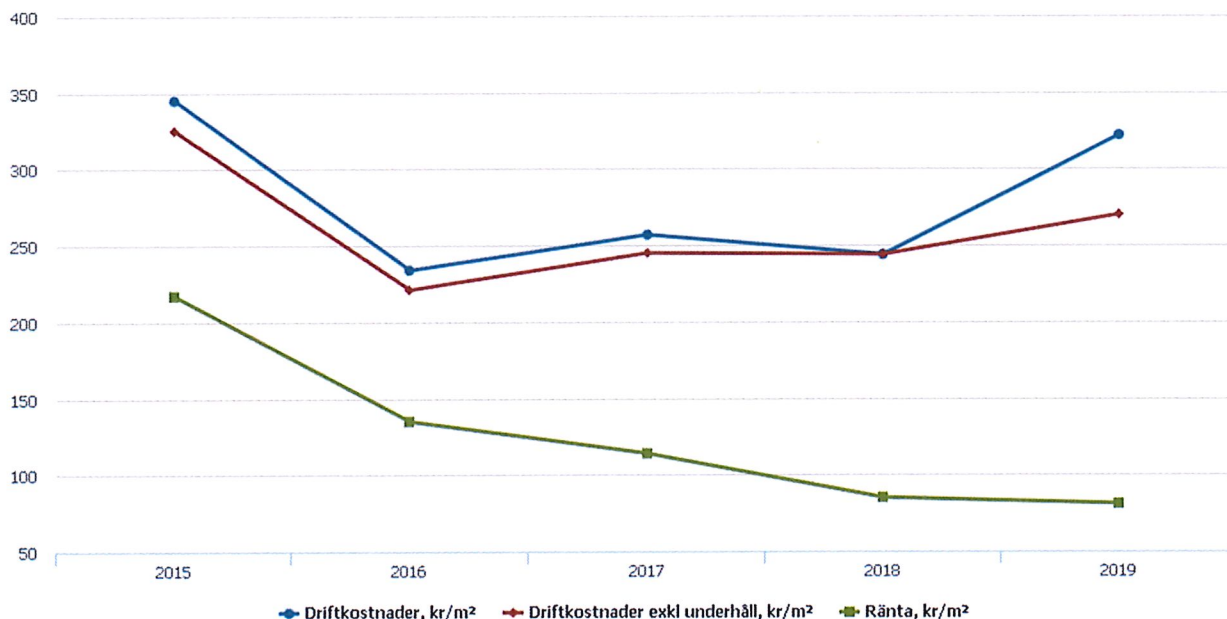
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Förlagsinsatser

Här anges den rätt till utdelning som eventuella förlagsinsatser medför och förlagsinsatser som ska återbetalas.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 220	2 120	2 119	2 115	3 171
Resultat efter finansiella poster	121	145	-16	92	168
Balansomslutning	12 567	12 583	12 722	13 011	13 141
Soliditet %	18	17	15	15	14
Likviditet %	399	367	292	229	186
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	691	663	658	658	987
Driftkostnader, kr/m ²	322	244	257	234	345
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	270	244	245	221	325
Ränta, kr/m ²	81	85	114	135	217
Lån, kr/m ²	2 940	2 999	3 113	3 187	3 262
Skuldkvot %	4,42	4,71	4,84	4,82	3,40



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	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	252 545	60 555	0	834 728	797 071	145 041
Disposition enl. årsstämmobeslut					145 041	-145 041
Reservering underhållsfond				648 000	-648 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-174 088	174 088	
Årets resultat						121 245
Vid årets slut	252 545	60 555	0	1 308 640	468 200	121 245

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	942 112
Årets resultat	121 245
Årets fondavsättning	-648 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	174 088
Summa	589 445

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **589 445**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 219 978	2 120 328
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 244	20 203
Summa rörelseintäkter		2 236 222	2 140 531
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 082 274	-820 668
Övriga externa kostnader	Not 5	-168 190	-130 383
Personalkostnader	Not 6	-130 136	-247 190
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-468 548	-514 601
Summa rörelsekostnader		-1 849 148	-1 712 843
Rörelseresultat		387 074	427 688
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 533	4 396
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-271 362	-287 043
Summa finansiella poster		-265 829	-282 647
Resultat efter finansiella poster		121 245	145 041
Årets resultat		121 245	145 041

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	9 352 395	9 776 999
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	346 729	390 673
Bostadslånepost	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 699 125	10 167 673
Summa anläggningstillgångar		9 699 125	10 167 673
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	60	-1 628
Övriga fordringar	Not 14	39 353	39 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	63 431	77 105
Summa kortfristiga fordringar		102 844	114 830
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 765 448	2 300 532
Summa kassa och bank		2 765 448	2 300 532
Summa omsättningstillgångar		2 868 292	2 415 362
Summa tillgångar		12 567 417	12 583 034

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		313 100	313 100
Fond för yttre underhåll		1 308 640	834 728
Summa bundet eget kapital		1 621 740	1 147 828
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		468 200	797 071
Årets resultat		121 245	145 041
Summa fritt eget kapital		589 445	942 112
Summa eget kapital		2 211 185	2 089 940
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	9 636 466	9 835 390
Summa långfristiga skulder		9 636 466	9 835 390
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	243 924	243 924
Leverantörsskulder	Not 18	65 618	66 921
Skatteskulder	Not 19	5 738	5 399
Övriga skulder	Not 20	106 019	103 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	298 466	237 533
Summa kortfristiga skulder		719 766	657 704
Summa eget kapital och skulder		12 567 417	12 583 034

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras 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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 111 028	2 024 424
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-7 054	-18 636
Hyrer, lokaler	94 908	93 444
Hyrer, garage	9 600	9 600
Hyrer, p-platser	40 500	40 500
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-29 004	-29 004
Summa nettoomsättning	2 219 978	2 120 328

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga lokalintäkter	800	2 150
Övriga ersättningar	14 844	10 278
Fakturerade kostnader	0	900
Övriga rörelseintäkter	600	6 875
Summa övriga rörelseintäkter	16 244	20 203

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-174 088	0
Reparationer	-76 234	-64 033
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-68 218	-65 888
Försäkringspremier	-42 251	-35 477
Kabel- och digital-TV	-59 606	-60 354
Serviceavtal	-26 479	-18 797
Sotning	-2 534	-2 481
Obligatoriska besiktningar	-7 263	-6 914
Snö- och halkbekämpning	-51 767	-35 705
Förbrukningsinventarier	-6 721	-11 554
Fordons- och maskinkostnader	-368	0
Vatten	-85 552	-84 412
Fastighetsel	-75 724	-62 376
Uppvärmning	-285 882	-300 861
Sophantering och återvinning	-59 295	-60 558
Förvaltningsarvode drift	-60 292	-11 258
Summa driftkostnader	-1 082 274	-820 668

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-59 200	-57 292
IT-kostnader	-8 072	-5 867
Övriga förvaltningskostnader	-21 548	-19 990
Kreditupplysningar	0	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 884	-7 730
Kontorsmateriel	-1 605	0
Telefon och porto	-5 128	-4 830
Bankkostnader	-2 785	-2 800
Övriga externa kostnader	-54 969	-30 750
Summa övriga externa kostnader	-168 190	-130 383

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-9 796	-103 369
Styrelsearvoden	-7 200	-7 200
Sammanträdesarvoden	-21 150	-22 050
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-64 000	-72 200
Övriga kostnadsersättningar	-817	-4 886
Sociala kostnader	-27 173	-37 486
Summa personalkostnader	-130 136	-247 190

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-49 334	-49 334
Avskrivning Markanläggningar	-33 455	-47 247
Avskrivningar tillkommande utgifter	-341 815	-361 816
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 722	-11 296
Avskrivning Installationer	-39 222	-44 908
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-468 548	-514 601

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	5 533	4 299
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	97
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 533	4 396

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-271 362	-287 080
Övriga räntekostnader	0	37
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-271 362	-287 043

Not 10 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
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
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter		0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 563 534	19 563 534
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2953 252	-2 903 917
Tillkommande utgifter	-5995 665	-5 633 840
Markanläggningar	-837 628	-790 380
	-9 786 535	-9 328 137
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-49 334	-49 334
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-341 815	-361 816
Årets avskrivning markanläggningar	-33 455	-47 247
	-424 604	-458 397
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 10 211 139	-9 786 534
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 352 395	9 776 999
Varav		
Byggnader	853 722	903 056
Mark	896 000	896 000
Tillkommande utgifter	7587 124	7 928 939
Markanläggningar	15 549	49 004
Taxeringsvärden		
Bostäder	32 600 000	25 600 000
Lokaler	763 000	706 000
Totalt taxeringsvärde	33 363 000	26 306 000
varav byggnader	23 627 000	19 594 000
varav mark	9 736 000	6 712 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	0	
Maskiner		0
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		
Maskiner och inventarier	0	
Maskiner		0
Inventarier och verktyg	-739 209	-727 913
Installationer	-515 845	-470 937
	-1 255 054	-1 198 850
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	
Inventarier och verktyg	-4722	-11 296
Installationer	-39 222	-44 908
	-43 944	-56 204
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	
Maskiner		0
Inventarier och verktyg	-743 930	-739 209
Installationer	-555 067	-515 845
	-1 298 998	-1 255 054
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 298 998	-1 255 054
Restvärde enligt plan vid årets slut	346 729	390 673
Varav		
Maskiner och inventarier	0	
Maskiner		0
Inventarier och verktyg	10 528	15 250
Installationer	336 201	375 423

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	60	0
Kundfordringar	0	-1 628
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	60	-1 628

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	39 353	39 353
Summa övriga fordringar	39 353	39 353

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	42 922	42 251
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	14 800
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 268	14 900
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 241	5 154
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63 431	77 105

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	1 747 440	1 743 143
Transaktionskonto	1 018 008	557 389
Summa kassa och bank	2 765 448	2 300 532

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	9 880 390	10 079 314
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-243 924	-243 924
Långfristig skuld vid årets slut	9 636 466	9 835 390

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,06%	2020-06-01	1 839 825,00	0,00	18 680,00	1 821 145,00
STADSHYPOTEK	4,98%	2020-10-30	1 898 607,00	0,00	135 000,00	1 763 607,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2021-01-30	1 830 000,00	0,00	20 000,00	1 810 000,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2021-03-30	2 100 000,00	0,00	0,00	2 100 000,00
STADSHYPOTEK	3,81%	2022-03-30	2 410 882,00	0,00	25 244,00	2 385 638,00
Summa			10 079 314,00	0,00	198 924,00	9 880 390,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommende räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 243 924 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 975 696 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 8 660 770 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	65 618	66 921
Summa leverantörsskulder	65 618	66 921

Not 18 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	5 738	5 399
Summa skatteskulder	5 738	5 399

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	103 104	100 678
Skuld sociala avgifter och skatter	2 915	3 069
Avräkning hyror och avgifter	0	180
Summa övriga skulder	106 019	103 927

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	0	25 503
Upplupna sociala avgifter	3 676	2 794
Upplupna räntekostnader	41 951	20 205
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	31 130	0
Upplupna elkostnader	10 117	11 486
Upplupna värmekostnader	33 246	37 509
Upplupna kostnader för renhållning	1 204	0
Upplupna styrelsearvoden	11 700	13 050
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 883	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	163 560	126 986
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	298 466	237 533

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
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.

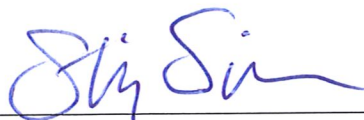
Styrelsens underskrifter

Gävle 3/6-2020

Ort och datum



Lars Krantz



Stig Silver

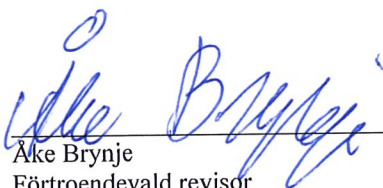


Alf Nordström



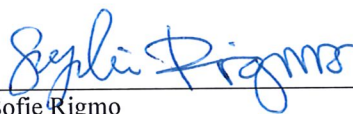
Jessica Peter

Vår revisionsberättelse har lämnats



Åke Brynje

Förtroendevald revisor



Sofie Rigmo

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse 2019

Till Årsmötet i Brf Skepparen den 25 juni 2020

Org.nr 785000-2226

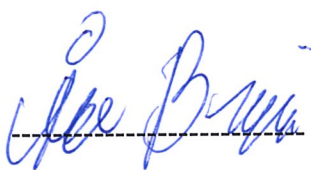
Vi har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2019 i Brf Skepparen. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av vår revision.

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 den 3/6 2020

Åke Brynje

Sofie 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 skuldtyngd 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

