



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fyrskeppet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2037.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-03-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-22 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Anna Carlota Barroso Sundin	Ordförande
Tina Aandalen	Ledamot
Dan Stig Alås	Ledamot
Daniel Alexander Ericsson	Ledamot
Sophie Elisabeth Kaiserfeld	Ledamot
Curt Christian Lindblom Carlsson	Ledamot
Annika Elisabeth M Lundquist	Ledamot
Anja Hedvig Kristina Liedström	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tina Aandalen, Dan Stig Alås, Daniel Alexander Ericsson, Sophie Elisabeth Kaiserfeld, Anja Hedvig Kristina Liedström och Annika Elisabeth M Lundquist.

Styrelsen har under året avhållit 17 protokollförda sammanträden.

Revisor

Sebastian Schelander

Ordinarie Extern

BDO AB

Valberedning

Jonas Lantz

Sammanställande

Johan Palmfjord

Johan Strinnlund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Barsebäck 1	2010	Stockholm
Falsterbo 1	2010	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Proinova.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1949 - 1950 och består av 10 flerbostadshus.

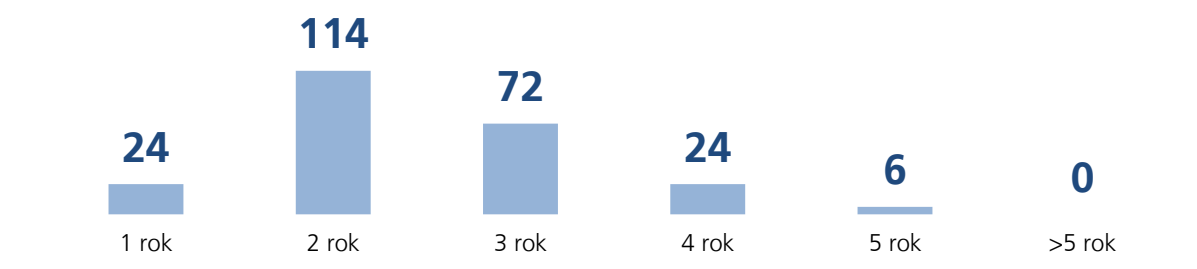
Fastigheternas värdeår är 1985.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 16 041 m², varav 15 086 m² utgör lägenhetsyta och 955 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 216 lägenheter med bostadsrätt samt 24 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Övernattningslägenhet

Kommentar

Gratis för medlemmar

250 kr/dygn för medlemmar

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2037. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Miljöstuga	2020	
OVK	2020 - 2021	Enl underhållsplan. Kontroll 2020, ev åtgärder 2021
Dränering av samtliga hus	2019 - 2022	Enligt underhållsplan
Byta horisontella stammar	2019 - 2022	Behovsprövat
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasader	2023-2025	Diskuteras efter stambyte/dränering
Byte av radiatorventiler och injuster	2024	År för genomförande ej fastställt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Städning	SBC
Markskötsel	Assars Trädgårdsservice
Snöröjning	Assars trädgårdsservice
Bevakning	Securitas Sverige AB/Bevakningsassistans AB
Bredband	Telenor
El	Fortum Markets AB/Elkraft Sverige AB
Värme	Stockholm Exergi
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Stena Recycling AB
Trädgårdsskötsel	Assars trädgårdsservice
Lägenhetsförteckning	SBC
Tvättstugor och bokningssystem	Electrolux/Entema

Föreningens ekonomi

Avtalet med vår förvaltare SBC har under året konkurrensutsatts och omförhandlats med ett gynnsamt resultat för föreningen.

Styrelsen har förhandlat om ett av de befintliga lånen i föreningen som förföll i november 2020. Vi anlade för detta styrelseledamot Pierre Brice Helsing som kontakt för omförhandling. Under omförhandlingarna beslutades att vi byter från Nordea till Handelsbanken då Handelsbanken erbjöd de mest förmånliga villkoren.

Styrelsen har tillsammans med SBC under året jobbat fram en flerårsbudget som sträcker sig fram till 2029. Detta för att aktivt planera inför framtiden och länka samman underhållsplanen och den ekonomiska planen i föreningen.

Vi har för 2020 bytt redovisningsregelverk från K2 till K3 för att kunna hantera avskrivningar på stora investeringar (som tex stambytet/dränering) och få ett jämnare resultat över åren.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2029.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

	2020	2019
Rörelseintäkter	14 146 772	14 069 821
Finansiella intäkter	26 903	30 847
Minskning kortfristiga fordringar	0	398 335
Medlemsinsatser	0	2 500 000
Ökning av kortfristiga skulder	2 154 441	352 512
	16 328 116	17 351 515

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	11 471 444	12 905 405
Finansiella kostnader	1 190 611	1 139 948
Ökning av materiella anläggningstillgångar	17 310 737	0
Ökning av kortfristiga fordringar	110 987	0
Minskning av långfristiga skulder	100 000	0
	30 183 780	14 045 353

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

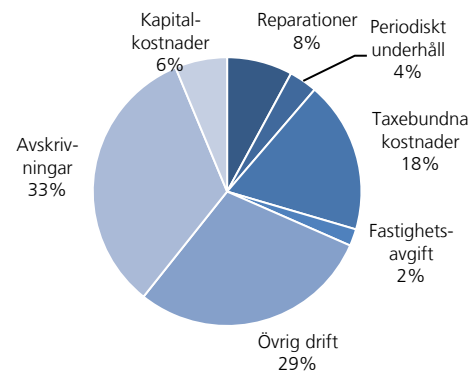
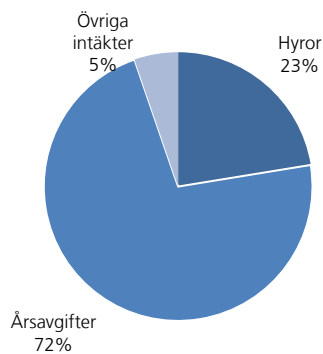
12 700 505 **26 556 170**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-13 855 666 **3 306 162**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Coronaviruset har påverkat oss alla detta året och vi uppmanar till fortsatt visat hänsyn till varandra i våra gemensamma utrymmen. Styrelsen har under året övergått till digitalt arbete och även om tidsfördröjningar har uppkommit till följd av coronasituationen har årets planerade arbeten/projekt ändå kunnat genomföras som planerat till största del.

Arbetet med dräneringen och bytet av de horisontella stammarna (liggande stammar) har fortsatt från förra verksamhetsår och varit årets största projekt. Det har således ägt stort fokus under styrelsemöten samt byggmöten med entreprenören varannan vecka. Projektet har delats upp i 3 etapper, varav den sista planeras att vara klar under våren 2022.

Miljöstugan öppnade under städdagen i september och utvärderas löpande med tanke på skötsel/tömningsintervall mm.

Vår hemsida har även fått en ny dräkt och är numera mer lättanvändlig både för att hitta och lägga ut information på. Styrelsen uppmanar alla att använda den för att uppdatera sig och hitta information kring händelser i föreningen.

Under november utfördes OVK (den återkommande obligatoriska ventilationskontrollen) för att mäta luftflöden och kontrollera ventilationen i fastigheten.

Styrelsen har fått en ny ledamot och en ny suppleant tillsatta efter föreningsstämman i maj månad.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 216 st

Överlåtelse under året: 26 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 306

Tillkommande medlemmar: 39

Avgående medlemmar: 36

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 309

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	756	754	756	739
Hyror/m ² hyresrättsyta	988	983	956	930
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 861	8 869	8 903	8 903
Elkostnad/m ² totalyta	14	15	16	14
Värmekostnad/m ² totalyta	143	154	153	153
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	22	27	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	74	71	67	67
Soliditet (%)	62	63	63	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 731	-3 881	-603	-1 309
Nettoomsättning (tkr)	14 105	14 065	14 106	13 900

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 15 086 m² bostäder och 955 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	225 835 500	0	0	225 835 500
Upplåtelseavgifter	16 326 501	0	0	16 326 501
Fond för yttre underhåll	3 569 994	3 569 994	-3 569 994	3 569 994
S:a bundet eget kapital	245 731 995	3 569 994	-3 569 994	245 731 995
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-34 595 305	-3 569 994	-311 361	-30 713 950
Årets resultat	-4 730 577	-4 730 577	3 881 355	-3 881 355
S:a ansamlad förlust	-39 325 882	-8 300 571	3 569 994	-34 595 305
S:a eget kapital	206 406 113	-4 730 577	0	211 136 690

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 730 577
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-31 025 311
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-3 569 994
summa balanserat resultat	-39 325 882

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

642 529
-38 683 353

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	14 104 865	14 064 719
Övriga rörelseintäkter	Not 3	41 907	5 102
Summa rörelseintäkter		14 146 772	14 069 821

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-9 618 993	-11 455 783
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 392 703	-997 799
Personalkostnader	Not 6	-459 749	-451 823
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-6 242 196	-3 936 669
Summa rörelsekostnader		-17 713 641	-16 842 075

RÖRELSERESULTAT

-3 566 869 **-2 772 254**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 903	30 847
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 190 611	-1 139 948
Summa finansiella poster		-1 163 708	-1 109 101

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-4 730 577 **-3 881 355**

ÅRETS RESULTAT

-4 730 577 **-3 881 355**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	301 796 810	308 036 708
Pågående byggnation	Not 9	17 310 737	0
Inventarier	Not 10	13 277	15 574
Summa materiella anläggningstillgångar		319 120 825	308 052 282
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		319 120 825	308 052 282
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		43 363	4 939
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 768 349	17 631 109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	687 993	634 167
Summa kortfristiga fordringar		4 499 705	18 270 215
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		8 956 070	8 930 239
Summa kassa och bank		8 956 070	8 930 239
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		13 455 775	27 200 453
SUMMA TILLGÅNGAR		332 576 600	335 252 736

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		242 162 001	242 162 001
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 569 994	3 569 994
Summa bundet eget kapital		245 731 995	245 731 995
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-34 595 305	-30 713 950
Årets resultat		-4 730 577	-3 881 355
Summa fritt eget kapital		-39 325 882	-34 595 305
SUMMA EGET KAPITAL		206 406 113	211 136 690
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	62 000 000	52 000 000
Summa långfristiga skulder		62 000 000	52 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	57 900 000	68 000 000
Leverantörsskulder		3 841 908	1 703 076
Skatteskulder		20 164	12 766
Övriga skulder		693 143	759 096
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 715 272	1 641 107
Summa kortfristiga skulder		64 170 487	72 116 045
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		332 576 600	335 252 736

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3), vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2020-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader		100 år
Fastighetsförbättringar		100 år
Inventarier	10 år	10 år
Stomme och grund	100 år	0
Yttertak	20 år	0
Fönster/dörrar	54 år	0
Stomkomplettering förening	15 år	0
Stomkomplettering medlem	15 år	0
Stamledningar VA	65 år	0
Värmesystem	25 år	0
Fastighetsel inkl svagström	6 år	0
Sekundärbyggnader	25 år	0
Utemiljö	12 år	0

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
	Årsavgifter	10 227 930	10 208 068
	Hyror bostäder	1 786 240	1 767 590
	Hyror lokaler momspliktiga	557 947	564 969
	Hyror lokaler	135 184	135 134
	Hyror garage/parkering	689 310	701 933
	Hyror förråd	3 975	1 300
	Bredbandsintäkter	648 970	649 224
	Hyesrabatt	-6 078	0
	Värmeintäkter	5 796	5 796
	Parkering	11 550	638
	Avgift andrahandsuthyrning	29 916	30 232
	Gästlägenhet	14 250	0
	Öresutjämning	-125	-166
		14 104 865	14 064 719

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	9 296	0
	Fakturerade kostnader moms	1 735	0
	Försäkringsersättning	19 718	0
	Övriga intäkter	11 158	5 102
		41 907	5 102

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	269 030	246 601
	Fastighetsskötsel beställning	74 360	93 324
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	93 730	55 969
	Fastighetsskötsel gård beställning	91 036	151 329
	Snöröjning/sandning	101 459	156 121
	Städning entreprenad	333 749	323 579
	Städning enligt beställning	6 616	15 179
	Mattvätt/Hyrmattor	1 025	0
	Sotning	0	12 825
	OVK Obl. Ventilationskontroll	118 405	0
	Myndighetstillsyn	73 693	24 854
	Bevakning	44 625	49 418
	Gemensamma utrymmen	4 791	11 347
	Sophantering	14 213	0
	Gård	8 955	17 752
	Serviceavtal	13 547	18 060
	Förbrukningsmateriel	12 315	16 730
	Störningsjour och larm	15 329	1 175
	Brandskydd	23 529	6 468
	Fordon	0	398
		1 300 409	1 201 128
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	45 123	0
	Hyreslägenheter	888	92 597
	Brf Lägenheter	32 095	0
	Lokaler	24 847	17 791
	Gemensamma utrymmen	19 656	0
	Tvättstuga	98 790	109 266
	Sophantering/återvinning	16 044	3 234
	Källare	16 354	0
	Bastu/pool	3 900	0
	Entré/trapphus	24 664	11 983
	Lås	40 009	17 339
	Installationer	10 067	0
	VVS	162 244	120 315
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 413
	Ventilation	27 940	0
	Elinstallationer	94 945	79 954
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	23 526	12 131
	Bredband	4 901	0
	Hiss	0	3 573
	Tak	0	31 755
	Fönster	13 139	17 252
	Mark/gård/utemiljö	27 709	3 965
	Garage/parkering	5 241	0
	Skador/klotter/skadegörelse	514 208	59 572
	Vattenskada	285 753	6 460
		1 492 044	589 601

Periodiskt underhåll		
Byggnad	368 859	132 279
Hyreslägenheter	0	46 686
Gemensamma utrymmen	44 775	0
Tvättstuga	25 948	0
VVS	30 154	0
Värmeanläggning	0	1 692 331
Ventilation	38 399	0
Elinstallationer	0	17 786
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	42 948	0
Tak	27 432	0
Fasad	0	1 865 561
Mark/gård/utemiljö	64 012	0
Garage/parkering	0	45 504
	642 529	3 800 148
Taxebundna kostnader		
El	226 556	245 152
Värme	2 296 473	2 468 070
Vatten	542 635	359 422
Sophämtning/renhållning	383 343	349 474
	3 449 007	3 422 119
Övriga driftkostnader		
Försäkring	187 158	183 290
Tomträttsavgäld	1 423 575	1 001 025
Kabel-TV	0	147 806
Bredband	735 321	734 198
	2 346 054	2 066 318
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	388 950	376 470
TOTALT DRIFTKOSTNADER	9 618 993	11 455 783

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	11 832	10 963
	Tele- och datakommunikation	7 509	0
	Juridiska åtgärder	79 146	118 120
	Inkassering avgift/hyra	6 750	9 350
	Hyresförluster	60	8 169
	Förvaltning	225 128	221 769
	Revisionsarvode extern revisor	35 565	35 261
	Föreningskostnader	21 809	23 917
	Styrelseomkostnader	0	2 569
	Fritids- och trivselkostnader	0	9 243
	Förvaltningsarvode	251 671	247 890
	Förvaltningsarvoden övriga	160 134	57 679
	Administration	26 473	29 800
	Korttidsinventarier	8 349	1 971
	Konsultarvode	546 915	210 387
	Tidningar facklitteratur	900	450
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 460	10 260
		1 392 703	997 799

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	360 000	360 000
	Sociala kostnader	99 749	91 823
		459 749	451 823

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	0	3 174 785
	Stomme och grund K3	2 171 689	0
	Yttertak K3	333 460	0
	Fönster/dörrar och portar K3	333 460	0
	Stomkomplettering förening K3	533 536	0
	Stomkomplettering medlem K3	1 000 380	0
	Stamledningar VA K3	333 460	0
	Värmesystem K3	433 498	0
	Förbättringar	0	759 588
	Fastighetsel inkl. svagström K3	566 882	0
	Sekundärbyggnader K3	66 692	0
	Utemiljö allmänt K3	466 844	0
	Inventarier	2 297	2 297
		6 242 196	3 936 669

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	333 459 878	333 459 878
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	333 459 878	333 459 878
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-25 423 170	-21 488 798
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 239 900	-3 934 372
	Utgående avskrivning enligt plan	-31 663 070	-25 423 170
	Planenligt restvärde vid årets slut	301 796 810	308 036 708
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	160 715 000	160 715 000
	Taxeringsvärde mark	125 884 000	125 884 000
		286 599 000	286 599 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	282 000 000	282 000 000
	Lokaler	4 599 000	4 599 000
		286 599 000	286 599 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Dränering och stambyte	17 310 737	0
		17 310 737	0
Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 732	29 732
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	29 732	29 732
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 158	-11 861
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 297	-2 297
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-16 455	-14 158
	Redovisat restvärde vid årets slut	13 277	15 574
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	13 115	5 177
	Momsavräkning	9 618	0
	Klientmedel hos SBC	3 744 435	17 625 932
	Fordringar kreditfakturor	1 181	0
		3 768 349	17 631 109
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	62 500	62 158
	Bredband	183 150	181 965
	Tomträttsavgäld	390 825	344 250
	El	24 180	25 452
	Bevakningskostnader	10 168	9 881
	Bostadsrätterna	10 670	10 460
	Gästlägenhet	6 500	0
		687 993	634 166
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	3 569 994	245 228
	Reservering enligt stadgar	3 569 994	3 569 994
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-3 569 994	-245 228
	Vid årets slut	3 569 994	3 569 994

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,390 %	32 500 000	32 500 000	2022-12-01
Handelsbanken	0,430 %	35 400 000	35 500 000	2021-01-11
Handelsbanken	1,110 %	29 500 000	29 500 000	2022-12-30
Handelsbanken	1,250 %	22 500 000	22 500 000	2021-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		119 900 000	120 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-57 900 000	-68 000 000	
		62 000 000	52 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 119 900 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	172 013 622	172 013 622

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
El	0	254
Värme	295 566	311 095
Vatten	77 279	0
Sophämtning	74 830	64 575
Extern revisor	42 000	42 000
Ränta	103 190	131 148
Avgifter och hyror	1 122 407	1 078 397
Reparationer	0	13 638
	1 715 272	1 641 107

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbetet med nya stammar och dränering fortsätter.

Under året har en stämningsansökan mot en hyresgäst upprättats.

Styrelsens underskrifter

JOHANNESHOV den / 2021

Anna Carlota Barroso Sundin
Ordförande

Tina Aandalen
Ledamot

Dan Stig Alås
Ledamot

Daniel Alexander Ericsson
Ledamot

Sophie Elisabeth Kaiserfeld
Ledamot

Curt Christian Lindblom Carlsson
Ledamot

Annika Elisabeth M Lundquist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Sebastian Schelander
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	Hy7s39CDd-SkNs3qRvu
Document	Årsredovisning 2020 - Brf Fyrskeppet.pdf
Pages	17
Sent by	Sofie Eliasson

Signing parties

Anna Sundin Barroso	anna.sundinbarroso@brffyrskpeppet.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Dan Alås	dan.alas@brffyrskpeppet.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Chris Lindblom Carlsson	chris.lindblomcarlsson@brffyrskpeppet.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Annica Lundquist	annica.lundquist@brffyrskpeppet.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Daniel Ericsson	daniel.ericsson@brffyrskpeppet.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Tina Aandalen	tina.aandalen@brffyrskpeppet.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Sophie Kaiserfeld	sophie.kaiserfeld@brffyrskpeppet.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to anna.sundinbarroso@brffyrskpeppet.se

2021-05-04 12:11:46 CEST,

E-mail invitation sent to annica.lundquist@brffyrskpeppet.se

2021-05-04 12:11:46 CEST,

E-mail invitation sent to dan.alas@brffyrskpeppet.se

2021-05-04 12:11:46 CEST,

E-mail invitation sent to daniel.ericsson@brffyrskpeppet.se

2021-05-04 12:11:46 CEST,

E-mail invitation sent to tina.aandalen@brffyrskpeppet.se

2021-05-04 12:11:46 CEST,

E-mail invitation sent to chris.lindblomcarlsson@brffyrskpeppet.se

2021-05-04 12:11:46 CEST,

E-mail invitation sent to sophie.kaiserfeld@brffyrskpeppet.se

2021-05-04 12:11:46 CEST,

Clicked invitation link Chris Lindblom Carlsson

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_5 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/87.0.4280.163
Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-04 12:19:37 CEST,IP address: 217.213.72.191

Document viewed by Chris Lindblom Carlsson

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_5 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/87.0.4280.163
Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-04 12:19:38 CEST,IP address: 217.213.72.191

Clicked invitation link Dan Alås

Mozilla/5.0 (Linux; Android 8.1.0; I4312) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.91 Mobile Safari/537.36,2021-05-04 12:19:54 CEST,IP address: 83.227.0.210

Document viewed by Dan Alås

Mozilla/5.0 (Linux; Android 8.1.0; I4312) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/90.0.4430.91 Mobile Safari/537.36,2021-05-04 12:19:54 CEST,IP address: 83.227.0.210

Document signed by Dan Alås

Birth date: 1951/05/13,2021-05-04 12:21:19 CEST,

Clicked invitation link Daniel Ericsson

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-04 12:52:29 CEST,IP address: 83.227.1.136

Document viewed by Daniel Ericsson

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-04 12:52:29 CEST,IP address: 83.227.1.136

Document signed by DANIEL ERICSSON

Birth date: 1987/07/09,2021-05-04 12:53:17 CEST,

Clicked invitation link Sophie Kaiserfeld

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-04 13:55:28 CEST,IP address: 83.227.0.211

Document viewed by Sophie Kaiserfeld

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-04 13:55:28 CEST,IP address: 83.227.0.211

Clicked invitation link Tina Aandalen

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-04 14:04:59 CEST,IP address: 83.227.0.4

Document viewed by Tina Aandalen

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-04 14:04:59 CEST,IP address: 83.227.0.4

Document signed by TINA AANDALEN

Birth date: 1983/01/28,2021-05-04 14:05:43 CEST,

Document signed by SOPHIE KAISERFELD

Birth date: 1956/04/22,2021-05-04 14:31:17 CEST,

Document signed by CHRISTIAN LINDBLOM CARLSSON

Birth date: 1988/06/30,2021-05-04 14:58:18 CEST,

Clicked invitation link Anna Sundin Barroso

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36 Edg/89.0.774.68,2021-05-04 15:38:44 CEST,IP address: 93.158.115.4

Document viewed by Anna Sundin Barroso

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36 Edg/89.0.774.68,2021-05-04 15:38:45 CEST,IP address: 93.158.115.4

Document signed by ANNA BARROSO SUNDIN

Birth date: 1976/06/08,2021-05-04 15:48:19 CEST,

Clicked invitation link Annica Lundquist

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-04 17:55:59 CEST,IP address: 83.227.4.33



rkvpqz1u_rJxvTcGyOd

Document viewed by Annica Lundquist

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_6) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148
Safari/604.1,2021-05-04 17:55:59 CEST,IP address: 83.227.4.33

Document signed by Annika Elisabeth M Lundquist

Birth date: 1967/03/08,2021-05-04 17:56:43 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fyrskuppet
Org.nr. 769616-1442

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fyrskuppet för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 Fyrskellet för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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 tryggt sätt.

Revisorers 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.

Stockholm den

BDO Mälardalen AB

Sebastian Schelander
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	rkvpqz1u_-rJxvTcGyOd
Document	Årsredovisning och revisionsberättelse 2020 - Brf Fyrskeppet.pdf
Pages	22
Sent by	Sofie Eliasson

Signing parties

Sebastian Schelander	Sebastian.Schelander@bdo.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
----------------------	-----------------------------	--------------	------------------------

Activity log

E-mail invitation sent to Sebastian.Schelander@bdo.se
2021-05-04 21:04:56 CEST,

Clicked invitation link Sebastian Schelander
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko,2021-05-05 08:47:03 CEST,IP address: 217.119.170.26

Document viewed by Sebastian Schelander
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko,2021-05-05 08:47:04 CEST,IP address: 217.119.170.26

Document signed by Karl Erik Sebastian Schelander
Birth date: 1992/01/02,2021-05-05 08:52:33 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

