



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Fyrskellet

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fyrskeppet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska 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 2015-05-05 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Dan Stig Alås	Ledamot	
Fredrik Swan Andreassen	Ledamot	
Anna Carlota Barroso Sundin	Ledamot	
Lena Ann-Helén Birgitta Fohlin	Ledamot	Avgår
Annika Elisabeth M Lundquist	Ledamot	
Kent Olof Thomas Olofsson	Ledamot	
Jani Petteri Sallinen	Ledamot	Avgår
Anna Bodil Margreta Håkansson	Suppleant	
Siv Ester Ann-Mari Svensson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Dan Stig Alås, Lena Ann-Helén Birgitta Fohlin, Anna Bodil Margreta Håkansson, Annika Elisabeth M Lundquist, Kent Olof Thomas Olofsson, Jani Petteri Sallinen och Siv Ester Ann-Mari Svensson.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Svensson

Ordinarie Extern

BDO Mälardalen AB

Valberedning

Daniel Ericsson

Sammankallande

Jonas Lantz

Johan Strinnlund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2018-11-13. Extra stämma angående stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2019-01-15. Extra stämma angående stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Barsebäck 1	2010	Stockholm
Falsterbo 1	2010	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Tomträttsavtalen skrivs om 2019.

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1949 - 1950 och består av 10 flerbostadshus.

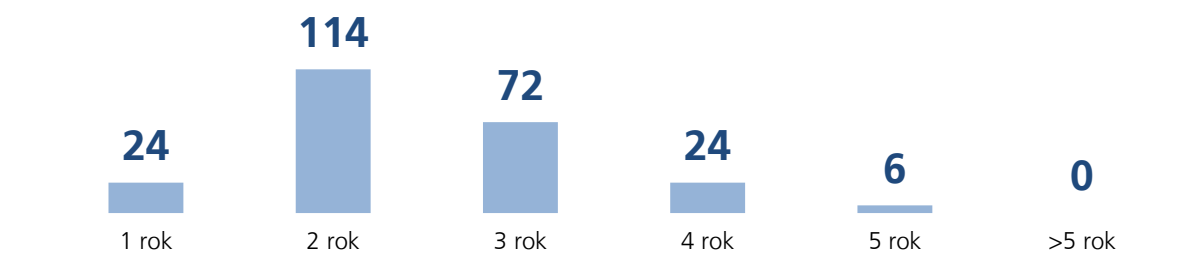
Fastigheternas värdeår är 1985.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 215 lägenheter med bostadsrätt samt 25 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ytskiktsförbättringar hyresrätter	2018	
Vitvaror vissa hyresrätter	2018	Behovsprövat
Radonmätning	2018 - 2019	Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Renovering lokaler till uthyrningsbart skick	2018	
Värmepumpar	2018	Uppkommet behov under året i vissa hus
Planerat underhåll	År	
Fasader och dränering	2018-2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Städning	SBC
Marsköttsel	PT Gruppen AB
Snöröjning	PT Gruppen AB
Bevakning	Securitas Sverige AB/Bevakningsassistens AB
Kabel-TV	Canal Digital
Bredband	Bredbandsbolaget
El	Fortum Markets AB/Elkraft Sverige AB
Värme	Fortum Värme AB/Stockholm Exergy
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Apelns Big Bag AB/Trafikkontoret AB
Trädgårdsskötsel	Rubb & Stubb
Lägenhetsförteckning	SBC

Föreningens ekonomi

Styrelsen har under året förhandlat om ett av våra större lån som förföll i december med hjälp av vår tidigare styrelseledamot Pierre Brice Hellsing som vi anlitat som konsult. Då Nordea inte kunde matcha Handelsbanken så valde vi att byta bank.

Ytterligare två lån förfaller under 2019 där förhandling pågår.

Något som påverkar många bostadsrättsföreningar i Stockholm, är den nya tomträttsavgälden. Vårt nya avtal börjar gälla 2019 och höjs succesivt fram till 2023. Ett faktum vi måste ta ställning till de kommande åren.

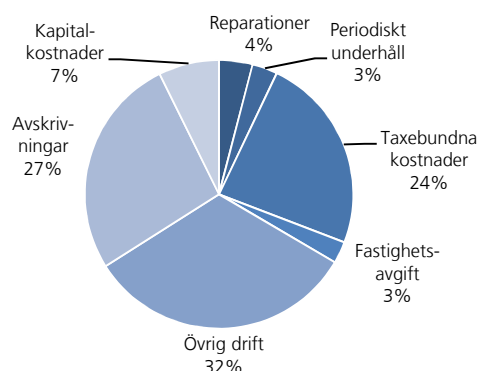
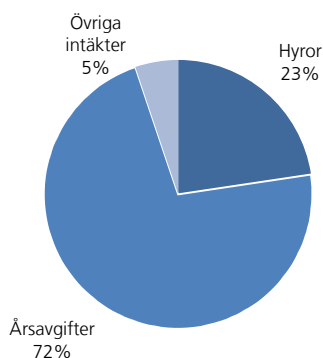
Styrelsen har därför haft möten med vår förvaltare angående finansiering och vi arbetar vidare med en plan kring framtida åtgärder. Föreningen äger 25 st hyresrätter som i framtiden kan komma att upplåtas till bostadsrätter.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	18 255 369	16 145 991
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	14 110 359	14 083 708
Finansiella intäkter	32 629	35 499
Minskning kortfristiga fordringar	1 966 082	0
Medlemsinsatser	0	2 350 000
	16 109 070	16 469 208
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	9 731 693	10 415 626
Finansiella kostnader	1 077 588	1 076 243
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 044 679
Minskning av kortfristiga skulder	305 149	823 282
	11 114 431	14 359 830
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	23 250 008	18 255 369
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	4 994 639	2 109 378

*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 1 337 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

Styrelsen fortsätter arbetet med fasadprojektet, och har börjat skapa sig en bild av underhållsbehovet med hjälp av konsult från SBC. Utöver ordinarie styrelsemöten har styrelsen haft flertalet byggmöten med vår projektledare.

Under hösten har styrelsen begärt inspektioner och filmning i vissa hus, och fått veta att det är nödvändigt att vidta underhållsåtgärder även på dessa. En diskussion pågår huruvida vi kan föra in detta projekt i vår fasad- och dräneringsupphandling. I slutet av 2018 har kontakter tagits för att få en fördjupad analys av fasaderna.

Våra hyresrätter börjar komma i behov av uppfräschning och en del vitvaror är gamla och behöver bytas ut. Därför finns nu riktlinjer för hur dessa underhållskostnader skall finansieras beroende på vad som är vår plikt som fastighetsägare, och vad gäller hyresgästens enskilda önskemål.

Vi har fått några nya hyresgäster i föreningen som idkar näringsverksamhet, vilket är bra då vi framåt kan se lite mer intäkter istället för tomma lokaler.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 215 st
Överlåtelse under året: 17 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 301
Tillkommande medlemmar: 26
Avgående medlemmar: 26
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 301

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	756	739	735	716
Hyror/m ² hyresrättsyta	956	930	927	1 001
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 903	8 903	8 903	9 126
Elkostnad/m ² totalyta	16	14	14	10
Värmekostnad/m ² totalyta	153	153	155	124
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	26	25	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	67	67	102	139
Soliditet (%)	63	63	63	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-603	-1 309	-3 052	-2 813
Nettoomsättning (tkr)	14 106	13 900	13 848	13 337

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	224 961 000	0	0	224 961 000
Upplåtelseavgifter	14 701 001	0	0	14 701 001
Fond för yttre underhåll	245 228	245 228	0	0
S:a bundet eget kapital	239 907 229	245 228	0	239 662 001
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-26 786 221	-245 228	-1 309 331	-25 231 662
Årets resultat	-602 963	-602 963	1 309 331	-1 309 331
S:a ansamlad förlust	-27 389 184	-848 191	0	-26 540 993
S:a eget kapital	212 518 045	-602 963	0	213 121 008

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-602 963
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-26 540 993
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-245 228
summa balanserat resultat	-27 389 184

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

245 228
-27 143 956

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	14 106 416	13 899 702
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 943	184 006
Summa rörelseintäkter		14 110 359	14 083 708
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-8 158 557	-8 740 726
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 105 989	-1 201 788
Personalkostnader	Not 6	-467 147	-473 112
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 936 669	-3 936 669
Summa rörelsekostnader		-13 668 363	-14 352 296
RÖRELSERESULTAT		441 996	-268 587
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 629	35 499
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 077 588	-1 076 243
Summa finansiella poster		-1 044 959	-1 040 744
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-602 963	-1 309 331
ÅRETS RESULTAT		-602 963	-1 309 331

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	311 971 081	315 905 453
Inventarier	Not 9	17 871	20 168
Summa materiella anläggningstillgångar		311 988 952	315 925 621
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		311 988 952	315 925 621
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		22 717	6 024
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	14 728 537	11 588 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	640 919	803 868
Summa kortfristiga fordringar		15 392 173	12 398 188
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		8 900 453	8 865 881
Summa kassa och bank		8 900 453	8 865 881
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		24 292 626	21 264 069
SUMMA TILLGÅNGAR		336 281 578	337 189 690

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		239 662 001	239 662 001
Fond för yttre underhåll	Not 12	245 228	0
Summa bundet eget kapital		239 907 229	239 662 001
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-26 786 221	-25 231 662
Årets resultat		-602 963	-1 309 331
Summa fritt eget kapital		-27 389 184	-26 540 993
SUMMA EGET KAPITAL		212 518 045	213 121 008
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	120 000 000	120 000 000
Summa långfristiga skulder		120 000 000	120 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		539 487	748 133
Skatteskulder		406 070	744 480
Övriga skulder		814 779	950 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	2 003 197	1 625 730
Summa kortfristiga skulder		3 763 533	4 068 682
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		336 281 578	337 189 690

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10-50 år	10-50 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	10 186 684	9 956 643
Hyror bostäder	1 783 402	1 814 136
Hyror lokaler momspliktiga	530 659	429 188
Hyror lokaler	135 873	140 384
Hyror garage/parkering moms	8 280	26 616
Hyror garage/parkering	736 932	755 563
Hyror förråd	1 136	0
Bredbandsintäkter	649 224	648 716
Värmeintäkter	5 796	5 796
Parkering	2 401	7 315
Övriga debiterade avgifter	1 242	1 740
Överlåtelse/pantsättning	42 328	80 592
Avgift andrahandsuthyrning	20 116	12 277
Gästlägenhet	2 500	20 750
Öresutjämning	-158	-13
	14 106 416	13 899 702

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	177 996
Övriga intäkter	3 943	6 010
	3 943	184 006

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	239 596	227 622
	Fastighetsskötsel beställning	95 654	93 049
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	160 444	160 573
	Fastighetsskötsel gård beställning	28 529	164 246
	Snöröjning/sandning	197 548	129 920
	Städning entreprenad	314 392	321 659
	Städning enligt beställning	3 486	5 153
	Myndighetstillsyn	20 359	11 424
	Bevakning	45 576	44 263
	Gemensamma utrymmen	22 984	0
	Sophantering	28 068	0
	Gård	28 605	9 617
	Serviceavtal	2 724	2 679
	Förbrukningsmateriel	36 771	13 141
	Störningsjour och larm	3 526	2 357
	Brandskydd	7 569	16 429
		1 235 830	1 202 132
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	8 587	87 194
	Brf Lägenheter	46 971	0
	Lokaler	53 585	5 693
	Gemensamma utrymmen	0	6 101
	Tvättstuga	35 579	23 657
	Sophantering/återvinning	0	1 598
	Entré/trapphus	6 728	0
	Lås	8 888	77 099
	VVS	90 596	36 026
	Värmeanläggning/undercentral	104 386	11 798
	Elinstallationer	78 692	34 148
	Fasad	5 480	5 097
	Balkonger/altaner	0	10 569
	Mark/gård/utemiljö	0	22 664
	Garage/parkering	0	11 131
	Skador/klotter/skadegörelse	31 749	49 498
	Vattenskada	125 973	351 992
		597 216	734 267
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	116 250
	Hyreslägenheter	333 248	0
	Lokaler	1 915	0
	Gemensamma utrymmen	31 353	898 635
	Lås	0	35 012
	VVS	15 373	0
	Elinstallationer	0	24 885
	Fasad	74 625	0
		456 515	1 074 783
	Taxebundna kostnader		
	El	258 012	228 620
	Värme	2 452 922	2 458 715
	Vatten	436 322	418 054
	Sophämtning/renhållning	297 559	268 864
	Grovsopor	51 543	58 778
		3 496 359	3 433 031

Not 4	FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	192 377	166 888
	Självrisk	44 500	0
	Tomträttsavgäld	875 700	875 700
	Kabel-TV	142 288	142 290
	Bredband	734 613	733 755
		1 989 478	1 918 634
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	383 160	377 880
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	8 158 557	8 740 726

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	8 284	9 507
	Tele- och datakommunikation	21 307	15 230
	Juridiska åtgärder	116 288	42 449
	Inkassering avgift/hyra	6 369	22 815
	Förvaltning	215 505	241 575
	Revisionsarvode extern revisor	30 067	49 745
	Föreningskostnader	39 205	54 949
	Styrelseomkostnader	1 583	0
	Fritids- och trivselkostnader	4 591	2 266
	Förvaltningsarvode	240 862	240 914
	Förvaltningsarvoden övriga	263 087	94 927
	Administration	38 226	160 979
	Korttidsinventarier	24 692	8 352
	Konsultarvode	85 412	243 849
	Tidningar facklitteratur	450	0
	Föreningsavgifter	0	4 170
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 060	10 060
		1 105 989	1 201 788

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	360 000	360 000
	Sociala kostnader	107 147	113 112
		467 147	473 112

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	3 174 785	3 174 785
	Förbättringar	759 588	759 588
	Inventarier	2 297	2 297
		3 936 669	3 936 669

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	333 459 878	333 459 878
	Utgående anskaffningsvärde	333 459 878	333 459 878
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-17 554 426	-13 620 053
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 934 372	-3 934 372
	Utgående avskrivning enligt plan	-21 488 798	-17 554 426
	Planenligt restvärde vid årets slut	311 971 081	315 905 453
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	153 910 000	153 910 000
	Taxeringsvärde mark	91 318 000	91 318 000
		245 228 000	245 228 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	239 000 000	239 000 000
	Lokaler	6 228 000	6 228 000
		245 228 000	245 228 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	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	-9 564	-7 267
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 297	-2 297
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-11 861	-9 564
	Redovisat restvärde vid årets slut	17 871	20 168
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	378 982	21 368
	Klientmedel hos SBC	14 349 555	9 389 488
	Fordringar	0	62 440
	Avräkning övrigt	0	2 115 000
		14 728 537	11 588 296

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2018-12-31	2017-12-31
Försäkring		152 211	161 935
Kabel-TV		36 942	35 589
Bredband		181 786	181 969
Tomträttsavgäld		218 925	218 925
El		31 546	29 994
Bevakningskostnader		9 248	7 478
Bostadsrätterna		10 260	10 060
Försäkringsersättning		0	157 918
		640 918	803 868

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		0	914 855
Reservering enligt stadgar		245 228	0
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-914 855
Vid årets slut		245 228	0

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,250 %	22 500 000	22 500 000	2021-03-01
Nordea	1,180 %	32 500 000	32 500 000	2020-11-18
Nordea	0,900 %	29 500 000	29 500 000	2019-01-14
Nordea		0	35 500 000	2018-01-08
Nordea	0,340 %	35 500 000	0	2019-01-08
Summa skulder till kreditinstitut		120 000 000	120 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		120 000 000	120 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 120 000 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	172 013 622	172 013 622
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	El	243	0
	Värme	608 753	355 191
	Sophämtning	2 294	0
	Extern revisor	42 000	42 000
	Ränta	128 383	122 584
	Avgifter och hyror	1 016 845	1 066 576
	Reparationer	0	0
	Förvaltningsarvoden övriga	0	11 517
	Snöröjning/sandning	33 332	27 863
	Underhåll BMO (SLR 6)	171 346	0
		2 003 196	1 625 730

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

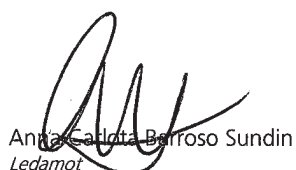
De nya uppdaterade stadgarna träder i kraft 2019. Vi har enligt regelboken hållit två extrastämmor där samtliga röster lades på det nya förslaget.

Styrelsens underskrifter

JOHANNESHOV den 29 / 4 2019


Dan Stig Alås
Ledamot


Fredrik Swan Andreassen
Ledamot


Annika Callota Barroso Sundin
Ledamot


Lena Ann-Helén Birgitta Fohlin
Ledamot

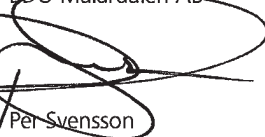

Annika Elisabeth M Lundquist
Ledamot

Kent Olof Thomas Olofsson
Ledamot


Jani Petteri Sallinen
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2019
BDO Mälardalen AB


Per Svensson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Fyrskippet
Org.nr. 769616-1442

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Fyrskippet för år 2018.

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 2018 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 BRF Fyrskippet för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 30/4 2019

BDO Mätardaten AB

Per Svensson

Auktoriserad revisor