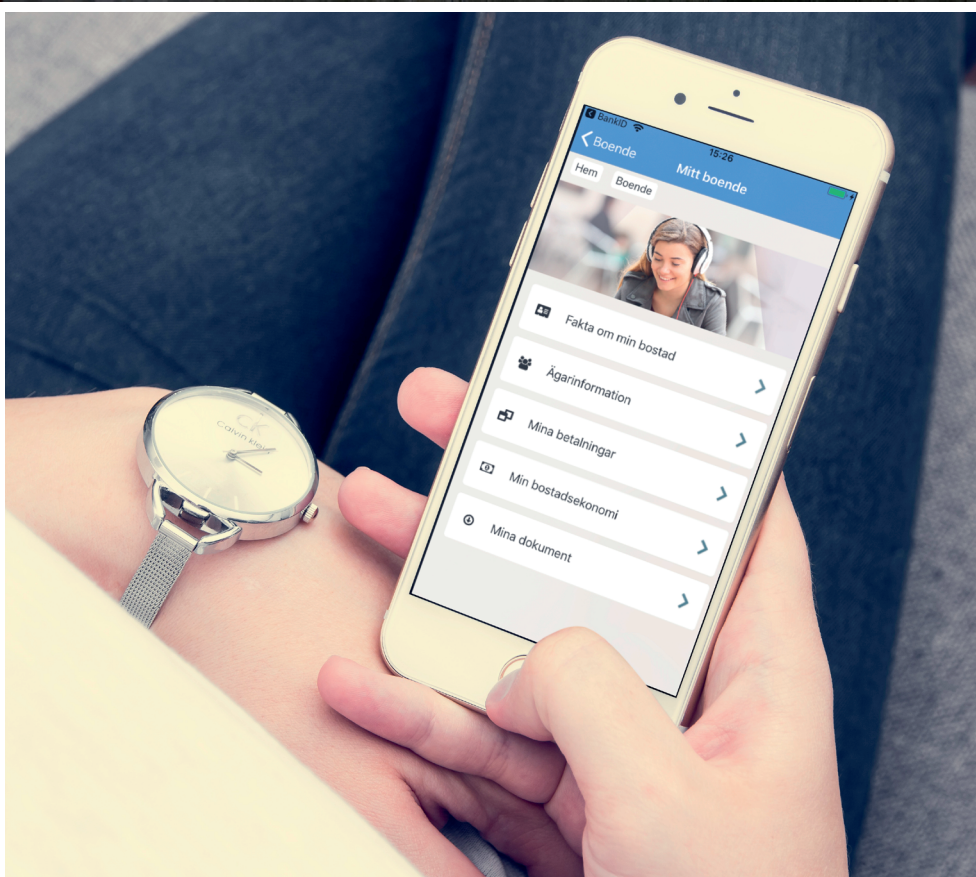




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fyrskeppet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 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

Dan Stig Alås	Ledamot
Fredrik Swan Andreassen	Ledamot
Anna Carlota Barroso Sundin	Ledamot
Daniel Alexander Ericsson	Ledamot
Curt Christian Lindblom Carlsson	Ledamot
Annika Elisabeth M Lundquist	Ledamot
Kent Olof Thomas Olofsson	Ledamot
Anna Bodil Margreta Håkansson	Suppleant
Sophie Elisabeth Kaiserfeld	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Fredrik Swan Andreassen, Anna Carlota Barroso Sundin, Curt Christian Lindblom Carlsson och Annika Elisabeth M Lundquist.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Svensson

Huvudansvarig revisor

BDO Mälardalen AB

Valberedning

Jonas Lantz

Sammanställande

Johan Strinnlund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04.

Extra föreningsstämma hölls 2019-01-15. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

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 Folksam.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1949 - 1950 och består av 10 flerbostadshus.

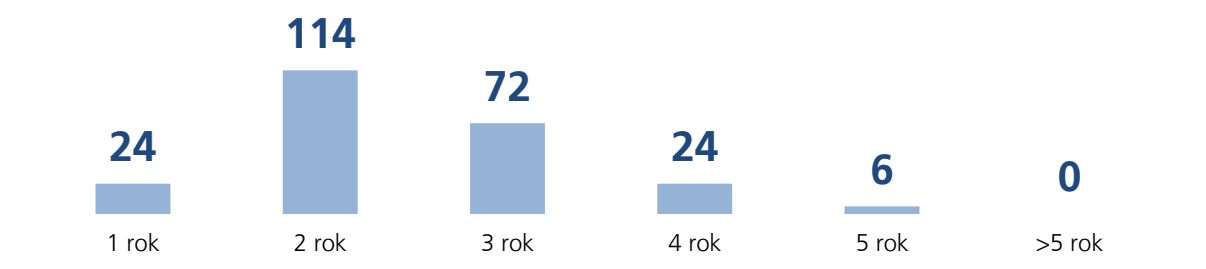
Fastigheternas värdeår är 1985.

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:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	Gratis för medlemmar
Övernattningslägenhet	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
Dränering av samtliga hus	2019 - 2020	Enligt underhållsplan
Byta horizontala stammar	2019 - 2020	Behovsprövat
Samtliga UC bytt	2019	Uppkommet behov under året i vissa hus
Renovering inför försäljning	2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasader	2022-2025	Diskuteras efter renovering

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/Bevakningsassistens AB
Bredband	Telenor
El	Fortum Markets AB/Elkraft Sverige AB
Värme	Fortum Värme AB/Stockholm Exergy
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Stena Recykling AB/Trafikkontoret AB
Trädgårdsskötsel	Assars trädgårdsservice
Lägenhetsförteckning	SBC

Föreningens ekonomi

Styrelsen har under året förhandlat om ett av de större befintliga lånen som förföll i december. Vi anlätade före detta styrelseledamot Pierre Brice Hellsing som kontakt för omförhandling. Under omförhandlingarna beslutades att vi fortsätter med Handelsbanken då de erbjöd de mest förmånliga villkoren.

Föreningens nya tomträttsavtal har börjat gälla och stiger successivt de kommande fem åren.

Styrelsen har haft möten med förvaltaren SBC angående finansiering och jobbar aktivt med dem för att planera inför framtiden med bland annat en flerårsbudget.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	14 069 821	14 110 359
Finansiella intäkter	30 847	32 629
Minskning kortfristiga fordringar	398 335	1 966 082
Medlemsinsatser	2 500 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	352 512	0
	17 351 515	16 109 070

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	12 905 405	9 731 693
Finansiella kostnader	1 139 948	1 077 588
Minskning av kortfristiga skulder	0	305 149
	14 045 353	11 114 431

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

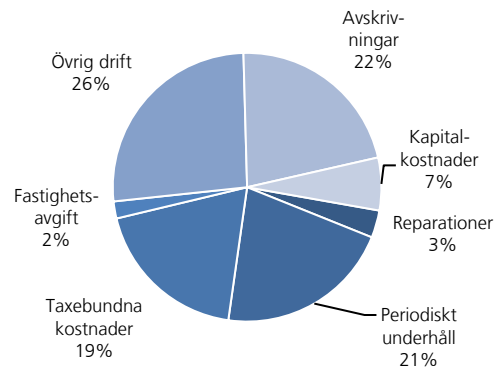
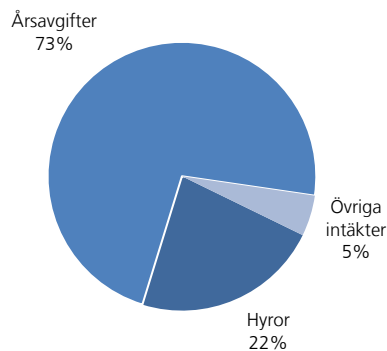
26 556 170 **23 250 008**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

3 306 162 **4 994 639**

*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 1 377 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 har under året behövs omprioritera i underhållsplaner för fastigheterna.

Under våren identifierades problem med undercentralerna, vilket ledde till att samtliga byttes ut till nya. Arbetet pågick under hösten och tidig vår.

Med anledning av upprepande översvämningar identifierades även ett akut dräneringsbehov samt nödvändigt utbyte av de horisontella stammarna (liggande stammar). Efter granskning av offerter anlätades Sehed för att påbörja arbetet på hus 7 och 8 under december. Med anledning av renoveringsprojektet har det tillkommit och extrainsatta styrelsemöten samt byggmöte, varav två informationsmöten till boende inför byggstart.

En av hyresrätterna har upplåtits till bostadsrätt då boende avlidit, vilket har inneburit en tillökning av medel i föreningens kassa.

Styrelsen har fått två nya ledamöter samt en ny suppleant tillsatta under juni.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 216 st
Överlåtelser under året: 24 st
Nyupplåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 301
Tillkommande medlemmar: 38
Avgående medlemmar: 33
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 306

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	754	756	739	735
Hyror/m ² hyresrättsyta	983	956	930	927
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 869	8 903	8 903	8 903
Elkostnad/m ² totalyta	15	16	14	14
Värmekostnad/m ² totalyta	154	153	153	155
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	27	26	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	71	67	67	102
Soliditet (%)	63	63	63	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 881	-603	-1 309	-3 052
Nettoomsättning (tkr)	14 065	14 106	13 900	13 848

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	874 500	0	224 961 000
Upplåtelseavgifter	16 326 501	1 625 500	0	14 701 001
Fond för yttre underhåll	3 569 994	3 569 994	-245 228	245 228
S:a bundet eget kapital	245 731 995	6 069 994	-245 228	239 907 229
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-30 713 950	-3 569 994	-357 735	-26 786 221
Årets resultat	-3 881 355	-3 881 355	602 963	-602 963
S:a ansamlad förlust	-34 595 305	-7 451 349	245 228	-27 389 184
S:a eget kapital	211 136 690	-1 381 355	0	212 518 045

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 881 355
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-27 143 956
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-3 569 994
summa balanserat resultat	-34 595 305

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

3 569 994
-31 025 311

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	14 064 719	14 106 416
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 102	3 943
Summa rörelseintäkter		14 069 821	14 110 359

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-11 455 783	-8 158 557
Övriga externa kostnader	Not 5	-997 799	-1 105 989
Personalkostnader	Not 6	-451 823	-467 147
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 936 669	-3 936 669
Summa rörelsekostnader		-16 842 075	-13 668 363

RÖRELSERESULTAT

-2 772 254 **441 996**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 847	32 629
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 139 948	-1 077 588
Summa finansiella poster		-1 109 101	-1 044 959

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-3 881 355 **-602 963**

ÅRETS RESULTAT

-3 881 355 **-602 963**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	308 036 708	311 971 081
Inventarier	Not 9	15 574	17 871
Summa materiella anläggningstillgångar		308 052 282	311 988 952
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		308 052 282	311 988 952
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 939	22 717
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	17 631 109	14 728 537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	634 167	640 919
Summa kortfristiga fordringar		18 270 215	15 392 173
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		8 930 239	8 900 453
Summa kassa och bank		8 930 239	8 900 453
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		27 200 453	24 292 626
SUMMA TILLGÅNGAR		335 252 736	336 281 578

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		242 162 001	239 662 001
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 569 994	245 228
Summa bundet eget kapital		245 731 995	239 907 229
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-30 713 950	-26 786 221
Årets resultat		-3 881 355	-602 963
Summa fritt eget kapital		-34 595 305	-27 389 184
SUMMA EGET KAPITAL		211 136 690	212 518 045
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	52 000 000	120 000 000
Summa långfristiga skulder		52 000 000	120 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	68 000 000	0
Leverantörsskulder		1 703 076	539 487
Skatteskulder		12 766	406 070
Övriga skulder		759 096	814 779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 641 107	2 003 197
Summa kortfristiga skulder		72 116 045	3 763 533
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		335 252 736	336 281 578

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	10 208 068	10 186 684
Hyror bostäder	1 767 590	1 783 402
Hyror lokaler momspliktiga	564 969	530 659
Hyror lokaler	135 134	135 873
Hyror garage/parkering moms	0	8 280
Hyror garage/parkering	701 933	736 932
Hyror förråd	1 300	1 136
Bredbandsintäkter	649 224	649 224
Värmeintäkter	5 796	5 796
Parkering	638	2 401
Övriga debiterade avgifter	0	1 242
Överlåtelse/pantsättning	0	42 328
Avgift andrahandsuthyrning	30 232	20 116
Gästlägenhet	0	2 500
Öresutjämning	-166	-158
	14 064 719	14 106 416

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	5 102	3 943
	5 102	3 943

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	246 601	239 596
	Fastighetsskötsel beställning	93 324	95 654
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	55 969	160 444
	Fastighetsskötsel gård beställning	151 329	28 529
	Snöröjning/sandning	156 121	197 548
	Städning entreprenad	323 579	314 392
	Städning enligt beställning	15 179	3 486
	Sotning	12 825	0
	Myndighetstillsyn	24 854	20 359
	Bevakning	49 418	45 576
	Gemensamma utrymmen	11 347	22 984
	Sophantering	0	28 068
	Gård	17 752	28 605
	Serviceavtal	18 060	2 724
	Förbrukningsmateriel	16 730	36 771
	Störningsjour och larm	1 175	3 526
	Brandskydd	6 468	7 569
	Fordon	398	0
		1 201 128	1 235 830
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	92 597	8 587
	Brf Lägenheter	0	46 971
	Lokaler	17 791	53 585
	Tvättstuga	109 266	35 579
	Sophantering/återvinning	3 234	0
	Entré/trapphus	11 983	6 728
	Lås	17 339	8 888
	VVS	120 315	90 596
	Värmeanläggning/undercentral	2 413	104 386
	Elinstallationer	79 954	78 692
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	12 131	0
	Hiss	3 573	0
	Tak	31 755	0
	Fasad	0	5 480
	Fönster	17 252	0
	Mark/gård/utemiljö	3 965	0
	Skador/klotter/skadegörelse	59 572	31 749
	Vattenskada	6 460	125 973
		589 601	597 216
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	132 279	0
	Hyreslägenheter	46 686	333 248
	Lokaler	0	1 915
	Gemensamma utrymmen	0	31 353
	VVS	0	15 373
	Värmeanläggning	1 692 331	0
	Elinstallationer	17 786	0
	Fasad	1 865 561	74 625
	Garage/parkering	45 504	0
		3 800 148	456 515
	Taxebundna kostnader		
	El	245 152	258 012
	Värme	2 468 070	2 452 922
	Vatten	359 422	436 322
	Sophämtning/renhållning	349 474	297 559
	Grovsopor	0	51 543
		3 422 119	3 496 359

Not 4	FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	183 290	192 377
	Självrisk	0	44 500
	Tomträttsavgäld	1 001 025	875 700
	Kabel-TV	147 806	142 288
	Bredband	734 198	734 613
		2 066 318	1 989 478
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	376 470	383 160
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	11 455 783	8 158 557
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	10 963	8 284
	Tele- och datakommunikation	0	21 307
	Juridiska åtgärder	118 120	116 288
	Inkassering avgift/hyra	9 350	6 369
	Hysesförluster	8 169	0
	Förvaltning	221 769	215 505
	Revisionsarvode extern revisor	35 261	30 067
	Föreningskostnader	23 917	39 205
	Styrelseomkostnader	2 569	1 583
	Fritids- och trivselkostnader	9 243	4 591
	Förvaltningsarvode	247 890	240 862
	Förvaltningsarvoden övriga	57 679	263 087
	Administration	29 800	38 226
	Korttidsinventarier	1 971	24 692
	Konsultarvode	210 387	85 412
	Tidningar facklitteratur	450	450
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 260	10 060
		997 799	1 105 989
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	360 000	360 000
	Sociala kostnader	91 823	107 147
		451 823	467 147
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	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	2019-12-31	2018-12-31
	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	-21 488 798	-17 554 426
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 934 372	-3 934 372
	Utgående avskrivning enligt plan	-25 423 170	-21 488 798
	Planenligt restvärde vid årets slut	308 036 708	311 971 081
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	160 715 000	153 910 000
	Taxeringsvärde mark	125 884 000	91 318 000
		286 599 000	245 228 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	282 000 000	239 000 000
	Lokaler	4 599 000	6 228 000
		286 599 000	245 228 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	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	-11 861	-9 564
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 297	-2 297
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-14 158	-11 861
	Redovisat restvärde vid årets slut	15 574	17 871
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	5 177	378 982
	Klientmedel hos SBC	17 625 932	14 349 555
		17 631 109	14 728 537

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	62 158	152 211
	Kabel-TV	0	36 942
	Bredband	181 965	181 786
	Tomträttsavgäld	344 250	218 925
	El	25 452	31 546
	Bevakningskostnader	9 881	9 248
	Bostadsrätterna	10 460	10 260
		634 166	640 918

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	245 228	0
	Reservering enligt stadgar	3 569 994	245 228
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-245 228	0
	Vid årets slut	3 569 994	245 228

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- 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
Handelsbanken	1,110 %	29 500 000	29 500 000	2022-12-30
Handelsbanken	0,420 %	35 500 000	35 500 000	2020-01-10
Summa skulder till kreditinstitut		120 000 000	120 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-68 000 000	0	
		52 000 000	120 000 000	

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	172 013 622	172 013 622
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	El	254	243
	Värme	311 095	608 753
	Sophämtning	64 575	2 294
	Extern revisor	42 000	42 000
	Ränta	131 148	128 383
	Avgifter och hyror	1 078 397	1 016 845
	Reparationer	13 638	0
	Snöröjning/sandning	0	33 332
	Underhåll BMO (SLR 6)	0	171 346
		1 641 107	2 003 196

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbetet med nya stammar pågår och ordning på hus prioriteras utifrån behov.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

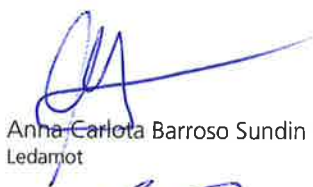
JOHANNESHOV den 23 / 4 2020



Dan Stig Alås
Ledamot



Fredrik Swan Andreassen
Ledamot



Anna-Carlota Barroso Sundin
Ledamot



Daniel Alexander Ericsson
Ledamot



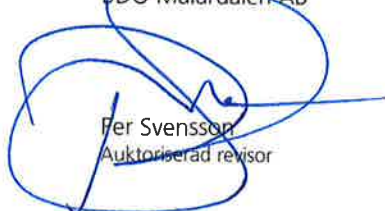
Curt Christian Lindblom Carlsson
Ledamot



Annika Elisabeth M Lundquist
Ledamot

Kent Olof Thomas Olofsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2020
BDO Mälardalen AB



Per Svensson
Auktoriserad revisor

Styrelsens underskrifter

JOHANNESHOV den / 2020

Dan Stig Alås
Ledamot

Fredrik Swan Andreassen
Ledamot

Anna Carlota Barroso Sundin
Ledamot

Daniel Alexander Ericsson
Ledamot

Curt Christian Lindblom Carlsson
Ledamot

Annika Elisabeth M Lundquist
Ledamot

Kent Olof Thomas Olofsson
Ledamot

Sophie Kaiserfeld
Suppleant


Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2020
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 2019.

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 2019 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 revisionssed 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 2019 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 7 maj 2020

BDO Mälardalen AB

Per Svensson

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE