

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Slagskeppet

Org nr 716000-0837

Styrelsen för Brf Slagskeppet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen inregistrerades 1956-06-18 och föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-09-08.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Täby kommun.

Bostadsrättsföreningen Slagskeppet bildades 1956 under medverkan av Täby Kommun. Inflyttning ägde rum under 1957.

Föreningen äger fastigheten Slagskeppet 2 i Täby Kommun. Fastigheten har en total areal av 12.993 kvm och på fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 90 lägenheter och 19 lokaler. Dessutom innehåller byggnaderna garage med 38 bilplatser och utomhus finns 59 parkeringsplatser. Förutom dessa 2 byggnader finns en mindre förråds- och sophusbyggnad.

Total bostadsyta är 7 307,3 kvm, total lokalyta är 1 568 kvm och total garageyta är 920,6 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och av lokalerna är 9 bostadsrätter och resterande 10 är hyresrätter.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på / Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet / 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Simpleko Brf Försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Handwritten signatures and initials:
Mh La
ukl
Jen
DE

Styrelsen har sedan ordinarie stämman 2020-06-03 bestått av:

Styrelsen har under året haft 14 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår samt tekniska förvaltningen har utförts av Simpleko AB, en del av Riksbyggen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av FSS Fastighetsservice AB.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 364 506 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 805 067 kronor.

Ett omfattande arbete med att effektivisera föreningens värmesystem har pågått sedan 2018. Den slutliga injusteringen skedde under våren 2020. Planeringen av det kommande stambytet har pågått under hela året 2020.

Under våren anlitas projektledare för att biträda styrelsen vid genomförandet och en entreprenör utsågs i början av sommaren. Stambytet planeras att starta i januari 2021, men redan under hösten 2020 behövdes vissa delar åtgärdas då det uppstod ideliga stopp i avloppssystemet.

Behovet av att kunna träffas ute ökade under 2020 pga Coronasmittan. Innergården utökades med ytterligare en sittgrupp och en annan plats rustades upp. I stället för sommarfesten anlätades "Storstaden Street Brass" för att lätta upp stämningen en eftermiddag.

En översyn av regler för hyra av parkeringsplatser och extraförråd inleddes för att öka likabehandlingen och tillgängligheten för alla medlemmar.

La Me ¹³ ~~St~~ ^{for} ₀₃

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 9 st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har beviljat 2 st andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 127 (128) medlemmar.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2021 = 1 190 kronor).

Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2021=476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	5 341	5 335	5 051	5 000
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 082	-91	441	189
Soliditet (%)	26	33	32	26

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	364 500	2 735 648	633 618	-91 486	3 648 280
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		321 828	-321 828		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			-91 486	91 486	
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat				-1 082 095	-1 082 095
Belopp vid årets utgång	364 500	3 057 476	220 304	-1 082 095	2 560 186

Le PM
de
DB
H

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	220 304
årets förlust	-1 082 095
	-861 791

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	321 828
i ny räkning överföres	-1 183 619
	-861 791

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

La PM
all DB Bj Hm

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 340 658	5 334 878
Övriga rörelseintäkter		51 631	20 637
Summa rörelseintäkter		5 392 289	5 355 515
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-5 503 766	-4 434 653
Övriga externa kostnader	5	-341 100	-378 897
Personalkostnader	6	-131 479	-111 300
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-428 625	-428 628
Summa rörelsekostnader		-6 404 971	-5 353 479
Rörelseresultat		-1 012 682	2 036
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 981	5 955
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 394	-99 477
Summa finansiella poster		-69 413	-93 522
Resultat efter finansiella poster		-1 082 095	-91 486
Resultat före skatt		-1 082 095	-91 486
Årets resultat		-1 082 095	-91 486

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "PM", "Le", "M", "B", and "S".

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	6 795 558	7 224 183
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 795 558	7 224 183

Summa anläggningstillgångar		6 795 558	7 224 183
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar		577	0
Övriga fordringar	9	12 839	1 852 132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	175 190	121 030
Summa kortfristiga fordringar		188 606	1 973 162

Kassa och bank

Kassa och bank		2 703 097	1 732 025
Summa kassa och bank		2 703 097	1 732 025

Summa omsättningstillgångar		2 891 703	3 705 187
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		9 687 261	10 929 370
-------------------------	--	------------------	-------------------

alle
De
PM
Sj
08

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

364 500

364 500

Yttre reparationsfond

3 057 476

2 735 648

Summa bundet eget kapital

3 421 976

3 100 148

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

220 304

633 618

Årets resultat

-1 082 095

-91 486

Summa fritt eget kapital

-861 791

542 132

Summa eget kapital

2 560 185

3 642 280

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 12

5 055 074

5 923 780

Summa långfristiga skulder

5 055 074

5 923 780

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

870 060

66 152

Leverantörsskulder

258 444

178 648

Skatteskulder

42 601

27 398

Övriga skulder

66 300

64 231

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

834 597

1 026 881

Summa kortfristiga skulder

2 072 002

1 363 310

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 687 261

10 929 370

Handwritten signatures and initials: "M", "L", "OB", "Pm", "L", "Jfr".

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	77 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-15 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter lokaler	560 446	559 115
Hysesintäkter garage och p-platser	193 483	182 022
Hysesintäkter övriga	123 701	119 424
Årsavgifter bostäder	3 838 958	3 765 243
Årsavgifter lokaler	381 624	374 616
Kabel-TV / Internet	108 120	105 156
Hysesbortfall	-202 398	-73 642
Debiterade avgifter	336 724	302 944
Gemensamhetslokal	20 500	16 500
Övriga ersättningar och intäkter	5 594	4 137
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 443	0
Avgift andrahandsupplåtelse	7 094	0
	5 392 289	5 355 515

I debiterade avgifter ingår debiterad el med 334 724 kr.

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	364 506	509 802
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 805 067	737 789
	2 169 573	1 247 591

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	425 585	315 275
Energideklarationer	0	15 000
Besiktning / Serviceavtal	9 347	21 264
Yttre skötsel / Snöröjning	414 788	208 374
Fastighetsel	422 249	488 849
Uppvärmning	977 327	1 046 847
Vatten	166 391	178 993
Sophämtning	179 040	172 868
Fastighetsförsäkring	146 475	137 734
Självrisk/reparation försäkringsskador	68 616	93 109
Kabel-TV / Internet	279 033	271 126
Arvode teknisk förvaltning	48 573	45 533
Fastighetskatt/fastighetsavgift	196 770	192 090
	3 334 194	3 187 062

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	95 228	56 073
Revisionsarvode	39 750	25 750
Förvaltningsarvode	119 506	111 846
Övriga externa tjänster/kostnader	59 575	48 376
Övriga förbrukningsinventarier/material	27 041	136 852
	341 100	378 897

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	106 000	95 500
Lagstadgade sociala avgifter	25 479	15 800
	131 479	111 300

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	20 403 493	20 403 493
Markanläggningar	750 000	750 000
Ingående anskaffningsvärden mark	122 800	122 800
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 276 293	21 276 293
Ingående avskrivningar	-14 052 110	-13 623 482
Årets avskrivningar	-428 625	-428 628
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 480 735	-14 052 110
Utgående redovisat värde	6 795 558	7 224 183
Taxeringsvärden byggnader	73 800 000	73 800 000
Taxeringsvärden mark	64 016 000	64 016 000
	137 816 000	137 816 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 656	47 656
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 656	47 656
Ingående avskrivningar	-47 656	-47 656
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 656	-47 656
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	9 518	9 518
Avräkningskonto Simpleko AB	3 321	1 842 614
	12 839	1 852 132

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "M", "S", "J", and "DB".

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	49 912	46 652
Förutbetald kabel-TV	66 722	66 628
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 557	7 750
	175 191	121 030

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	0,990	2021-09-30	806 616	818 616
Stadshypotek	0,920	2025-06-01	5 118 518	5 171 316
			5 925 134	5 989 932
Kortfristig del av långfristig skuld			870 060	66 152

Bostadsföreningar finansierar normalt en stor del av sina tillgångar genom upplåning från finansiella institut. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån. Ofta är avsikten inte att lånen som förfaller till betalning ska lösas i sin helhet utan att de ersätts med ett nytt lån.

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	11 831 900	11 831 900
	11 831 900	11 831 900

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	110 000	100 000
Upplupna sociala avgifter	34 562	28 633
Upplupna räntekostnader	1 331	1 351
Förskottsbetalda hyror och avgifter	429 121	493 910
Upplupna uppvärmningskostnader	139 989	254 129
Upplupna elavgifter	52 640	53 469
Upplupna renhållningsavgifter	3 491	2 392
Upplupna reparationer och underhåll	21 700	73 996
Beräknat arvode för revision	19 000	19 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 763	0
	834 597	1 026 880

Handwritten signatures and initials:
Lm
M
DB
Jm

Täby den 2021-04-19



Harald Hedenlund
Ordförande



Thomas Möller



Lotta Lager-Nygqvist

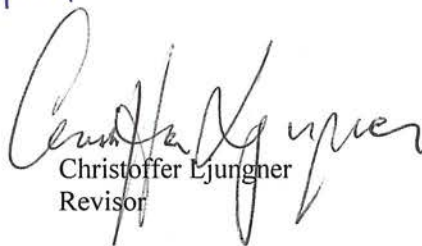


Marianne Aufrecht-Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats. 2021-04-19



Daniel Bohlin
Auktoriserad revisor



Christoffer Ljungner
Revisor