



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Fyrskippet



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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fyrskuppet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2020 och 2040.
- 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.
- 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

Anna Barroso Sundin	Ordförande
Dan Alås	Ledamot
Bo Mikael Hall	Ledamot
Sophie Kaiserfeld	Ledamot
Christian Lindblom Carlsson	Ledamot
Csilla Orban	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 19 protokollförda sammanträden.

Revisor

Karolina Lövström	Ordinarie Extern	BDO
-------------------	------------------	-----

Valberedning

Jonas Lantz
Johan Palmfjord
Johan Strinnlund

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25.

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 Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1949 - 1950 och består av 10 flerbostadshus.

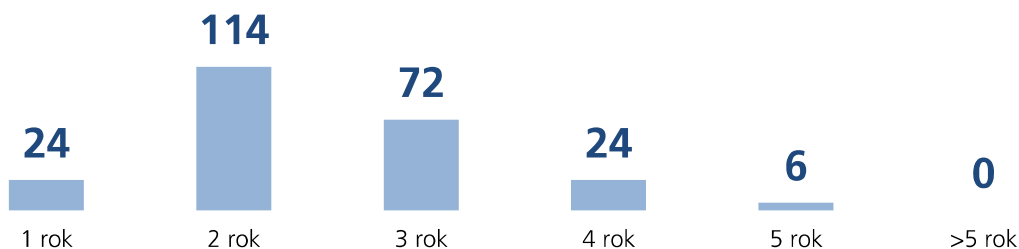
Fastigheternas värdeår är 1985.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 217 lägenheter med bostadsrätt samt 23 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 2020 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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 injusterings	2024	År för genomförande ej fastställt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

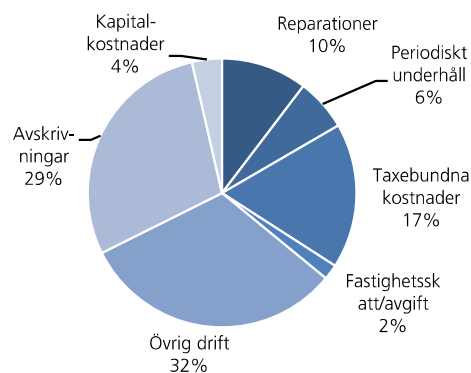
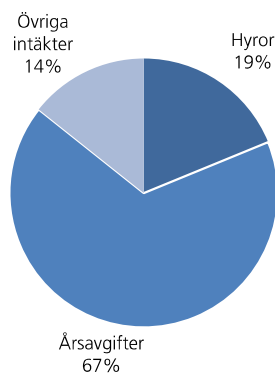
Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Städning	SBC
Marskötsel	Assars Trädgårdsservice
Snöröjning	Assars trädgårdsservice
Bevakning	Securitas Sverige AB/Bevakningsassistans AB
Bredband	Telenor
El	Fortum Markets AB/Elkraft Sverige AB
Värme	Stockholm Exergi
Vatten	Stockholm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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	12 700 505	26 556 170
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	15 648 215	14 146 772
Finansiella intäkter	17 204	26 903
Medlemsinsatser	7 690 000	0
Ökning av långfristiga skulder	9 900 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	2 154 441
	33 255 419	16 328 116
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	14 663 239	11 471 444
Finansiella kostnader	784 496	1 190 611
Ökning av materiella anläggningstillgångar	15 702 659	17 310 737
Ökning av kortfristiga fordringar	246 561	110 987
Minskning av långfristiga skulder	0	100 000
Minskning av kortfristiga skulder	964 604	0
	32 361 559	30 183 780
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	13 594 365	12 700 505
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	893 860	-13 855 666

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Coronaviruset påverkade oss under detta år igen och styrelsen har fortsatt att arbeta digitalt.

Arbetet med dräneringen och bytet av de horisontella stammarna har fortsatt från förra verksamhetsåret och har återigen varit vårt största projekt. Det har således ägt stor fokus under styrelsemöten samt byggmöten med entreprenören varannan vecka. Projektet är nu inne den tredje fasen.

Under året har även 2 lägenheter sålts. Två lokaler vid Fyrskippsvägen 32 och 47 ska byggas om till tre bostadsrätter. Styrelsen har tagit fram ritningar och sökt bygglov för detta. Bygglov är beviljat och en projektledare från SBC har anlåtits för att hjälpa till med projektering och försäljning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 217 st
Överlåtelse under året: 25 st
Nyupplåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 310
Tillkommande medlemmar: 34
Avgående medlemmar: 36
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 308

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	770	756	754	756
Hyror/m ² hyresrättsyta	919	988	983	956
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 545	8 861	8 869	8 903
Elkostnad/m ² totalyta	19	14	15	16
Värmekostnad/m ² totalyta	157	143	154	153
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	34	22	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	49	74	71	67
Soliditet (%)	61	62	63	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6 024	-4 731	-3 881	-603
Nettoomsättning (tkr)	14 108	14 105	14 065	14 106

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	228 129 000	2 293 500	0	225 835 500
Upplåtelseavgifter	21 723 001	5 396 500	0	16 326 501
Fond för yttre underhåll	6 497 459	3 569 994	-642 529	3 569 994
S:a bundet eget kapital	256 349 460	11 259 994	-642 529	245 731 995
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-42 253 347	-3 569 994	-4 088 048	-34 595 305
Årets resultat	-6 023 564	-6 023 564	4 730 577	-4 730 577
S:a ansamlad förlust	-48 276 911	-9 593 558	642 529	-39 325 882
S:a eget kapital	208 072 549	1 666 436	0	206 406 113

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-6 023 564
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-38 683 353
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-3 569 994
summa balanserat resultat	-48 276 911

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

1 359 044
-46 917 867

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2021	2020
Nettoomsättning	Not 2	14 107 812	14 104 865
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 540 403	41 907
Summa rörelseintäkter		15 648 215	14 146 772

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-11 878 268	-9 618 993
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 339 350	-1 392 703
Personalkostnader	Not 6	-445 621	-459 749
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-6 241 248	-6 242 196
Summa rörelsekostnader		-20 904 487	-17 713 641

RÖRELSERESULTAT

-5 256 272 **-3 566 869**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 204	26 903
Räntekostnader och liknande resultatposter		-784 496	-1 190 611
Summa finansiella poster		-767 292	-1 163 708

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-6 023 564 **-4 730 577**

ÅRETS RESULTAT

-6 023 564 **-4 730 577**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	295 556 911	301 796 810
Pågående byggnation	Not 9	33 013 396	17 310 737
Inventarier	Not 10	11 929	13 277
Summa materiella anläggningstillgångar		328 582 236	319 120 825
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		328 582 236	319 120 825
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		44 314	43 363
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	8 643 956	3 768 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	934 964	687 993
Summa kortfristiga fordringar		9 623 234	4 499 705
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 972 962	8 956 070
Summa kassa och bank		4 972 962	8 956 070
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		14 596 196	13 455 775
SUMMA TILLGÅNGAR		343 178 432	332 576 600

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		249 852 001	242 162 001
Fond för yttre underhåll	Not 13	6 497 459	3 569 994
Summa bundet eget kapital		256 349 460	245 731 995
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-42 253 347	-34 595 305
Årets resultat		-6 023 564	-4 730 577
Summa ansamlad förlust		-48 276 911	-39 325 882
SUMMA EGET KAPITAL		208 072 549	206 406 113
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	32 500 000	62 000 000
Summa långfristiga skulder		32 500 000	62 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	97 300 000	57 900 000
Leverantörsskulder		2 775 720	3 841 908
Skatteskulder		27 364	20 164
Övriga skulder		675 026	693 143
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 827 773	1 715 272
Summa kortfristiga skulder		102 605 883	64 170 487
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		343 178 432	332 576 600

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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 årsboksutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	20 år	20 år
Fönster/dörrar	54 år	54 år
Stomkomplettering förening	15 år	15 år
Stomkomplettering medlem	15 år	15 år
Stamledning VA	65 år	65 år
Värmesystem	25 år	25 år
Fastighetsel inkl svagström	6 år	6 år
Sekundärbyggnader	25 år	25 år
Utemiljö	12 år	12 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
	Årsavgifter	10 465 677	10 227 930
	Hyror bostäder	1 647 135	1 786 240
	Hyror lokaler momspliktiga	462 213	557 947
	Hyror lokaler	134 684	135 184
	Hyror garage/parkering moms	3 108	0
	Hyror garage/parkering	679 900	689 310
	Hyror förråd	17 198	3 975
	Bredbandsintäkter	650 748	648 970
	Hysesrabatt	-19 374	-6 078
	Värmeintäkter	5 796	5 796
	Parkering	7 425	11 550
	Avgift andrahandsuthyrning	33 319	29 916
	Gästlägenhet	19 750	14 250
	Öresutjämnning	233	-125
		14 107 812	14 104 865
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	77 633	9 296
	Fakturerade kostnader moms	0	1 735
	Försäkringsersättning	1 355 026	19 718
	Övriga intäkter	107 744	11 158
		1 540 403	41 907
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	269 030
	Fastighetsskötsel beställning	65 205	74 360
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	112 786	93 730
	Fastighetsskötsel gård beställning	51 177	91 036
	Snöröjning/sandning	255 586	101 459
	Städning entreprenad	301 486	333 749
	Städning enligt beställning	12 900	6 616
	Mattvätt/Hyrmattor	0	1 025
	Sotning	924	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	118 405
	Myndighetstillsyn	19 726	73 693
	Bevakning	52 137	44 625
	Gemensamma utrymmen	1 161	4 791
	Garage/parkering	996	0
	Sophantering	6 971	14 213
	Gård	411 358	8 955
	Serviceavtal	2 838	13 547
	Förbrukningsmateriel	9 451	12 315
	Störningsjour och larm	18 797	15 329
	Brandskydd	12 614	23 529
		1 336 113	1 300 409

Reparationer		
Fastighet förbättringar	10 684	45 123
Hyreslägenheter	677 643	888
Brf Lägenheter	7 980	32 095
Lokaler	79 302	24 847
Gemensamma utrymmen	7 753	19 656
Tvättstuga	101 975	98 790
Sophantering/återvinning	2 928	16 044
Källare	7 139	16 354
Bastu/pool	0	3 900
Entré/trapphus	25 722	24 664
Lås	14 117	40 009
Installationer	0	10 067
VVS	107 539	162 244
Värmeanläggning/undercentral	13 751	0
Ventilation	6 194	27 940
Elinstallationer	29 754	94 945
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	12 498	23 526
Bredband	0	4 901
Tak	28 515	0
Fönster	0	13 139
Mark/gård/utemiljö	607 499	27 709
Garage/parkering	0	5 241
Skador/klotter/skadegörelse	325 460	514 208
Vattenskada	172 783	285 753
	2 239 236	1 492 044
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	368 859
Hyreslägenheter	1 058 338	0
Lokaler	188 727	0
Gemensamma utrymmen	0	44 775
Tvättstuga	0	25 948
Källare	111 979	0
VVS	0	30 154
Ventilation	0	38 399
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	42 948
Tak	0	27 432
Mark/gård/utemiljö	0	64 012
	1 359 044	642 529
Taxebundna kostnader		
El	305 192	226 556
Värme	2 516 265	2 296 473
Vatten	496 330	542 635
Sophämtning/renhållning	477 318	383 343
	3 795 105	3 449 007
Övriga driftkostnader		
Försäkring	191 250	187 158
Självrisk	213 100	0
Tomträttsavgäld	1 610 236	1 423 575
Bredband	738 034	735 321
	2 752 620	2 346 054
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	396 150	388 950
TOTALT DRIFTKOSTNADER	11 878 268	9 618 993

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	7 189	11 832
	Tele- och datakommunikation	7 972	7 509
	Juridiska åtgärder	493 356	79 146
	Inkassering avgift/hyra	7 058	6 750
	Hysesförluster	61 253	60
	Förvaltning	0	225 128
	Revisionsarvode extern revisor	32 184	35 565
	Föreningskostnader	19 211	21 809
	Förvaltningsarvode	695 091	251 671
	Förvaltningsarvoden övriga	191 960	160 134
	Administration	85 666	26 473
	Korttidsinventarier	0	8 349
	Konsultarvode	727 290	546 915
	Tidningar facklitteratur	450	900
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 670	10 460
		2 339 350	1 392 703
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	360 000	360 000
	Sociala kostnader	85 621	99 749
		445 621	459 749
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	2 171 689	2 171 689
	Yttertak K3	333 460	333 460
	Fönster/dörrar och portar K3	333 460	333 460
	Stomkomplettering förening K3	533 536	533 536
	Stomkomplettering medlem K3	1 000 380	1 000 380
	Stamledningar VA K3	333 460	333 460
	Värmesystem K3	433 498	433 498
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	566 882	566 882
	Sekundärbyggnader K3	66 692	66 692
	Utemiljö allmänt K3	466 844	466 844
	Inventarier	1 348	2 297
		6 241 248	6 242 196

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-31 663 068	-25 423 170
	Årets avskrivningar enligt plan	-6 239 900	-6 239 900
	Utgående avskrivning enligt plan	-37 902 967	-31 663 070
	Planenligt restvärde vid årets slut	295 556 911	301 796 810
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	33 013 396	17 310 737
		33 013 396	17 310 737
Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 732	29 732
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	29 732	29 732
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 455	-14 158
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 348	-2 297
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-17 803	-16 455
	Redovisat restvärde vid årets slut	11 929	13 277

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Avräkning vidarefakturerering	1 494	0
	Skattekonto	13 115	13 115
	Momsavräkning	2 444	9 618
	Klientmedel hos SBC	7 570 802	3 744 435
	Fordringar	5 500	0
	Fordringar kreditfakturor	0	1 181
	Räntekonto hos SBC	1 050 601	0
		8 643 956	3 768 349
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	64 375	62 500
	Bredband	186 457	183 150
	Tomträttsavgäld	437 275	390 825
	El	40 871	24 180
	Bevakningskostnader	10 989	10 168
	Bostadsrätterna	10 780	10 670
	Gästlgh	0	6 500
	Försäkringsersättning	184 217	0
		934 964	687 993
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	3 569 994	3 569 994
	Reservering enligt stadgar	3 569 994	3 569 994
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-642 529	-3 569 994
	Vid årets slut	6 497 459	3 569 994

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,290 %	35 300 000	35 400 000	2022-01-11
Nordea	1,110 %	29 500 000	29 500 000	2022-12-30
Handelsbanken	0,000 %	0	22 500 000	Avslutat
Handelsbanken	0,390 %	32 500 000	32 500 000	2022-12-01
Handelsbanken	0,560 %	32 500 000	0	2024-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		129 800 000	119 900 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-97 300 000	-57 900 000	
		32 500 000	62 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 128 035 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	172 013 622	172 013 622

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	El	11 850	0
	Värme	380 119	295 566
	Vatten	82 927	77 279
	Sophämtning	87 313	74 830
	Extern revisor	37 460	42 000
	Ränta	88 171	103 190
	Avgifter och hyror	1 138 638	1 122 407
	Reparationer	1 295	0
		1 827 773	1 715 272

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret.

Styrelsens underskrifter

JOHANNESHOV den / 2022

Anna Barroso Sundin
Ordförande

Dan Alås
Ledamot

Bo Mikael Hall
Ledamot

Sophie Kaiserfeld
Ledamot

Christian Lindblom Carlsson
Ledamot

Csilla Orban
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

BDO Mälardalen AB
Karolina Lövström
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 2021.

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 2021 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 Fyrskellet för år 2021 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 revisionsssed 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 tryggsätt.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 enligt digital signering

BDO Mälardalen AB

Karolina Lövström

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se