



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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Långskeppet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-01-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-03 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

Jan Olofsson	Ordförande
Lucas Ansin	Ledamot
Christin Friberg	Ledamot
Zack Frost Grisalez	Ledamot
Daniel Ugander	Ledamot

Karin Linnea Hellqvist	Suppleant
Håkan Gunnar Lidholm	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jerry Johansson	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------------	------------------	---------------------------------------

Valberedning

Hans Bergsten
Jenny Steneros

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LÅNGSKEPPET 1	2007	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2026.

Fullvärdesförsäkring finns via Dina Försäkringar.

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

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1967 och består av 3 flerbostadshus.

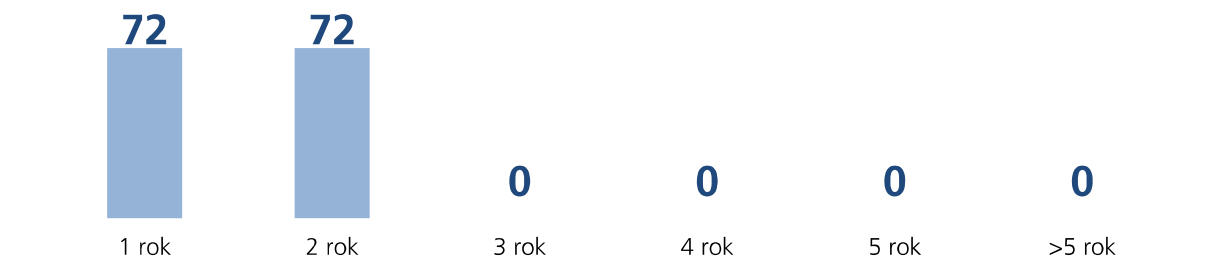
Värdeåret är 2006.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 640 m², varav 5 640 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 144 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Bromma Stadsdelsnämnd	1 375 m ²	2023-09-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Rensning ventilationskanaler samt OVK	2022	Enligt underhållsplan
Byte till LED-belysning i våra gemensamma utrymmen samt utomhus	2020	
Nya fastighetsboxar	2019	
Stamspolning av alla lägenheter	2017	
Uppdatering av utomhusmiljön	2017 - 2020	
Byte av utrustning i tvättstugorna	2017	
Nya stenplattor utomhus samt cykelställ	2016	
Rensning ventilationskanaler samt godkänd OVK	2016	
Uppfräschning av fasaderna	2015	
Fastigheterna renoverades och byggdes på med 2 våningar	2004 - 2007	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2026	Enligt underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

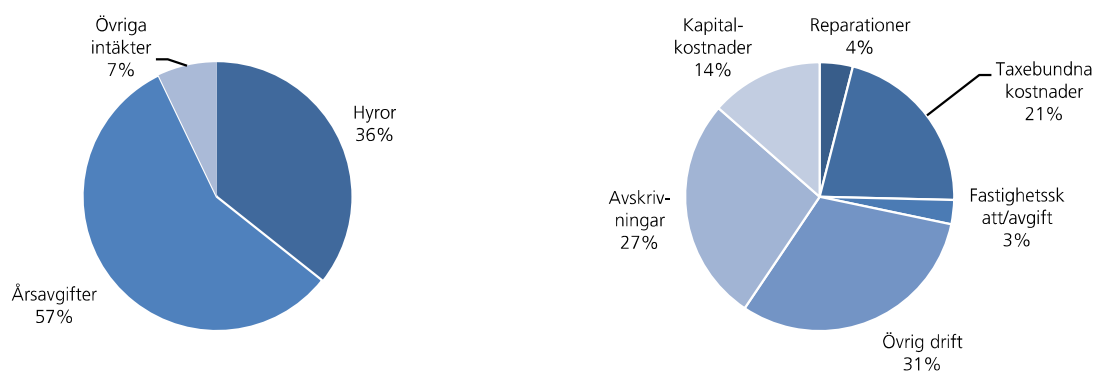
Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel och serviceavtal	Wahlings installationservice AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Städning gemensamma ytor	Golvrent
Snöskottning och sandning gemensamt avtal med grannföreningen	SBC
Hämtning returpapper och glas	Liselotte Löf Miljö AB
Hämtning hushållssopor	Trafikkontoret avd. Avfall
Entrémattor	CWS-boco Sweden AB
Hissbesiktning	Inspecta AB
Hisslarm och service	Kone AB
Inkasso	Inkassogram AB
Gruppavtal Internet, TV	Com Hem

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 612 438	5 701 875
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 815 423	7 734 683
Finansiella intäkter	5 014	513
Ökning av kortfristiga skulder	170 000	216 947
	7 990 437	7 952 143
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 470 634	4 475 932
Finansiella kostnader	1 013 945	756 108
Ökning av kortfristiga fordringar	50 857	9 540
Minskning av långfristiga skulder	4 050 000	2 800 000
	9 585 435	8 041 580
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 017 439	5 612 438
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 594 999	-89 437

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har som brukligt arrangerat 2 städdagar under året. På vår och höst har vi träffats för med städning av de gemensamma utrymmena och även det närmaste ytterområdet. Detta är även ett tillfälle för medlemmarna att träffa styrelsen och andra medlemmar under trevliga former.

I januari började föreningens medlemmar att sortera matavfall.

Under året har föreningen gjort extra amorteringar på lånen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 144 st
Överlåtelser under året: 24 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 21 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 178
Tillkommande medlemmar: 39
Avgående medlemmar: 37
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 180

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	792	793	792	788
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 488	14 206	14 702	15 021
Elkostnad/m ² totalyta	223	185	173	172
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	33	31	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	180	134	213	219
Soliditet (%)	54	53	52	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	314	481	-39	282
Nettoomsättning (tkr)	7 800	7 733	7 699	7 656

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 640 m² bostäder.

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	89 754 825	0	0	89 754 825
Fond för yttre underhåll	1 510 010	400 000	-185 327	1 295 337
S:a bundet eget kapital	91 264 835	400 000	-185 327	91 050 162
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	338 525	-400 000	666 233	72 292
Årets resultat	313 608	313 608	-480 906	480 906
S:a fritt eget kapital	652 133	-86 392	185 327	553 198
S:a eget kapital	91 916 968	313 608	0	91 603 360

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	313 608
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	738 525
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-400 000
summa balanserat resultat	652 133
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	21 250
att i ny räkning överförs	673 383

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 800 455	7 733 310
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 968	1 373
Summa rörelseintäkter		7 815 423	7 734 683
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 940 366	-4 022 410
Övriga externa kostnader	Not 5	-367 764	-286 981
Personalkostnader	Not 6	-162 504	-166 541
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 022 250	-2 022 250
Summa rörelsekostnader		-6 492 884	-6 498 182
RÖRELSERESULTAT		1 322 539	1 236 501
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 014	513
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 013 945	-756 108
Summa finansiella poster		-1 008 931	-755 595
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		313 608	480 906
ÅRETS RESULTAT		313 608	480 906

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8,13 165 516 100	167 489 433
Inventarier	Not 9 57 923	106 840
Summa materiella anläggningstillgångar	165 574 023	167 596 273
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	165 574 023	167 596 273
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	52 687	3 540
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 4 041 882	5 633 491
Summa kortfristiga fordringar	4 094 569	5 637 031
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	5 450	7 130
Summa kassa och bank	5 450	7 130
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 100 019	5 644 161
SUMMA TILLGÅNGAR	169 674 042	173 240 434

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		89 754 825	89 754 825
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 510 010	1 295 337
Summa bundet eget kapital		91 264 835	91 050 162
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		338 525	72 292
Årets resultat		313 608	480 906
Summa fritt eget kapital		652 133	553 198
SUMMA EGET KAPITAL		91 916 968	91 603 360
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	44 950 000
Summa långfristiga skulder		0	44 950 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	76 071 000	35 171 000
Leverantörsskulder		165 372	193 678
Skatteskulder		20 681	15 968
Övriga skulder		13 747	16 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 486 274	1 289 578
Summa kortfristiga skulder		77 757 074	36 687 074
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		169 674 042	173 240 434

Noter

Belopp anges i svenska 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.

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.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	5-10 år	5-10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	4 468 357	4 471 529
Hyror lokaler	2 474 724	2 407 077
Hyror parkering	25 873	61 781
Hyror garage	275 702	302 742
Hyror förråd	12 672	9 363
Bredbandsintäkter	474 925	475 200
Överlåtelse/pantsättning	54 338	0
Avgift andrahandsuthyrning	13 425	5 157
Öresutjämning	440	461
	7 800 455	7 733 310

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	14 968	1 373
	14 968	1 373

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	22 639	17 938
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	28 670	27 970
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	11 425
	Snöröjning/sandning	0	3 513
	Städning entreprenad	112 500	111 563
	Städning enligt beställning	0	33 600
	Mattvätt/Hyrmattor	17 808	16 900
	OVK Obl. Ventilationskontroll	73 800	0
	Hissbesiktning	5 691	11 392
	Myndighetstillsyn	2 520	2 460
	Garage/parkering	248 085	425 201
	Gård	425	2 813
	Serviceavtal	138 457	107 739
	Förbrukningsmateriel	3 113	1 489
	Teleport/hissanläggning	6 465	15 408
	Fordon	1 026	3 003
		661 199	792 414
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	8 116
	Tvättstuga	25 202	9 521
	Sophantering/återvinning	9 125	9 254
	Entré/trapphus	55 289	9 610
	Lås	4 217	11 376
	VVS	22 548	20 168
	Värmeanläggning/undercentral	37 802	12 185
	Ventilation	0	7 469
	Elinstallationer	13 340	1 950
	Hiss	111 584	186 277
	Mark/gård/utemiljö	0	26 250
	Garage/parkering	3 464	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 842
	Vattenskada	18 736	19 104
		301 307	324 122
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	21 250	0
	Ventilation	0	138 839
	Elinstallationer	0	46 488
		21 250	185 327
	Taxebundna kostnader		
	El	1 255 095	1 046 202
	Vatten	200 799	188 653
	Sophämtning/renhållning	146 865	160 059
		1 602 759	1 394 914
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	119 968	109 560
	Tomträttsavgäld	531 000	531 000
	Kabel-TV	484 147	473 553
	Bredband	0	1 424
		1 135 115	1 115 537
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	218 736	210 096
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 940 366	4 022 410

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	4 831	0
	Tele- och datakommunikation	6 648	6 158
	Revisionsarvode extern revisor	12 688	37 313
	Föreningskostnader	25 288	8 718
	Styrelseomkostnader	5 558	625
	Fritids- och trivselkostnader	7 881	1 218
	Förvaltningsarvode	204 590	200 184
	Administration	85 265	12 032
	Korttidsinventarier	0	1 500
	Konsultarvode	5 375	9 733
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 640	9 500
		367 764	286 981
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	134 498	137 000
	Sociala kostnader	28 006	29 541
		162 504	166 541
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 973 333	1 973 333
	Inventarier	48 917	48 917
		2 022 250	2 022 250

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	186 163 460	186 163 460
	Utgående anskaffningsvärde	186 163 460	186 163 460
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-18 674 027	-16 700 694
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 973 333	-1 973 333
	Utgående avskrivning enligt plan	-20 647 360	-18 674 027
	Planenligt restvärde vid årets slut	165 516 100	167 489 433
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	105 000 000	71 000 000
	Taxeringsvärde mark	39 000 000	33 000 000
		144 000 000	104 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	144 000 000	104 000 000
		144 000 000	104 000 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	577 749	577 749
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	577 749	577 749
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-470 909	-421 992
	Årets avskrivningar enligt plan	-48 917	-48 917
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-519 826	-470 909
	Redovisat restvärde vid årets slut	57 923	106 840
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	29 893	28 183
	Klientmedel hos SBC	2 957 262	4 555 006
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 302
		4 041 882	5 633 491

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 295 337	1 456 604
	Reservering enligt stadgar	400 000	400 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-185 327	-561 267
	Vid årets slut	1 510 010	1 295 337

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	SEB	3,020 %	30 520 000	30 520 000	2023-05-28
	SEB	3,220 %	30 371 000	30 371 000	2023-11-28
	SEB	1,980 %	15 180 000	19 230 000	2023-10-28
	Summa skulder till kreditinstitut		76 071 000	80 121 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-76 071 000	-35 171 000	
			0	44 950 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 67 071 000 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	129 000 000	129 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	129 249	130 000
	Sociala avgifter	42 495	42 731
	Ränta	25 695	2 798
	Avgifter och hyror	1 129 449	1 069 450
	El	153 386	38 599
	Övriga arvoden	6 000	6 000
		1 486 274	1 289 578

Styrelsens underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Jan Olofsson
Ordförande

Lucas Ansin
Ledamot

Christin Friberg
Ledamot

Zack Frost Grisalez
Ledamot

Daniel Ugander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jerry Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Långskeppet, org.nr 769614-1279

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Långskeppet för år 2022.

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 2022 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 för föreningen.

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 Bostadsrättsföreningen Långskeppet för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jerry Johansson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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