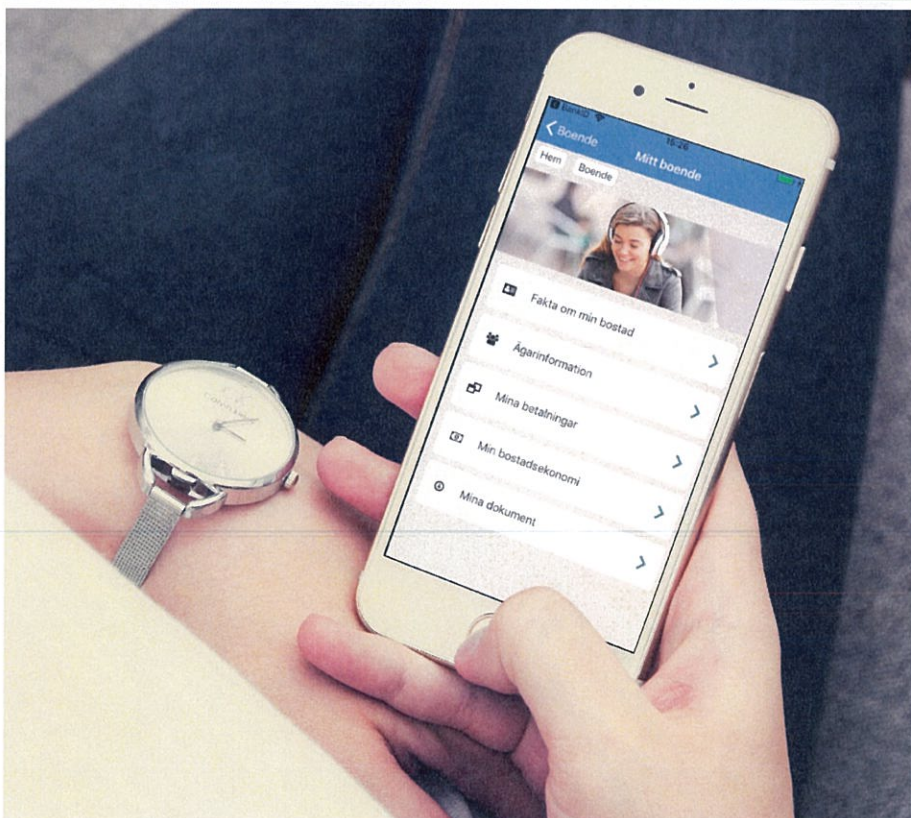
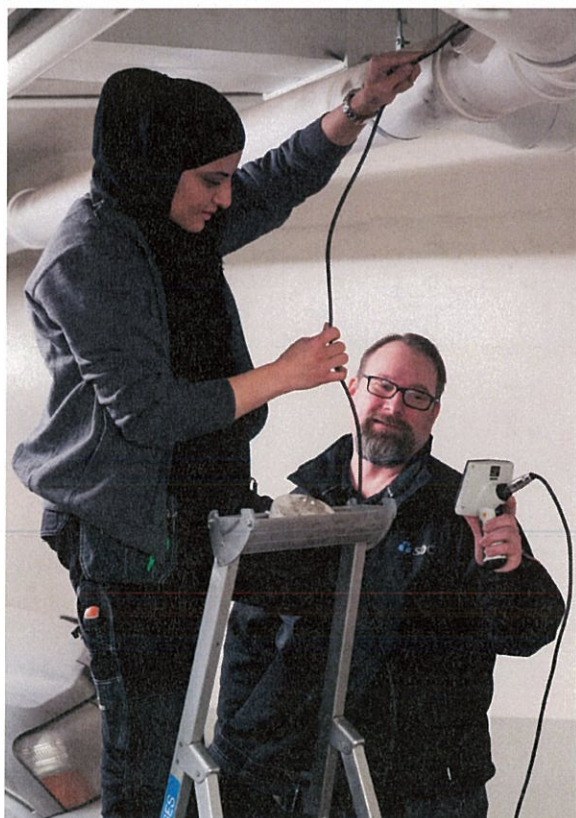
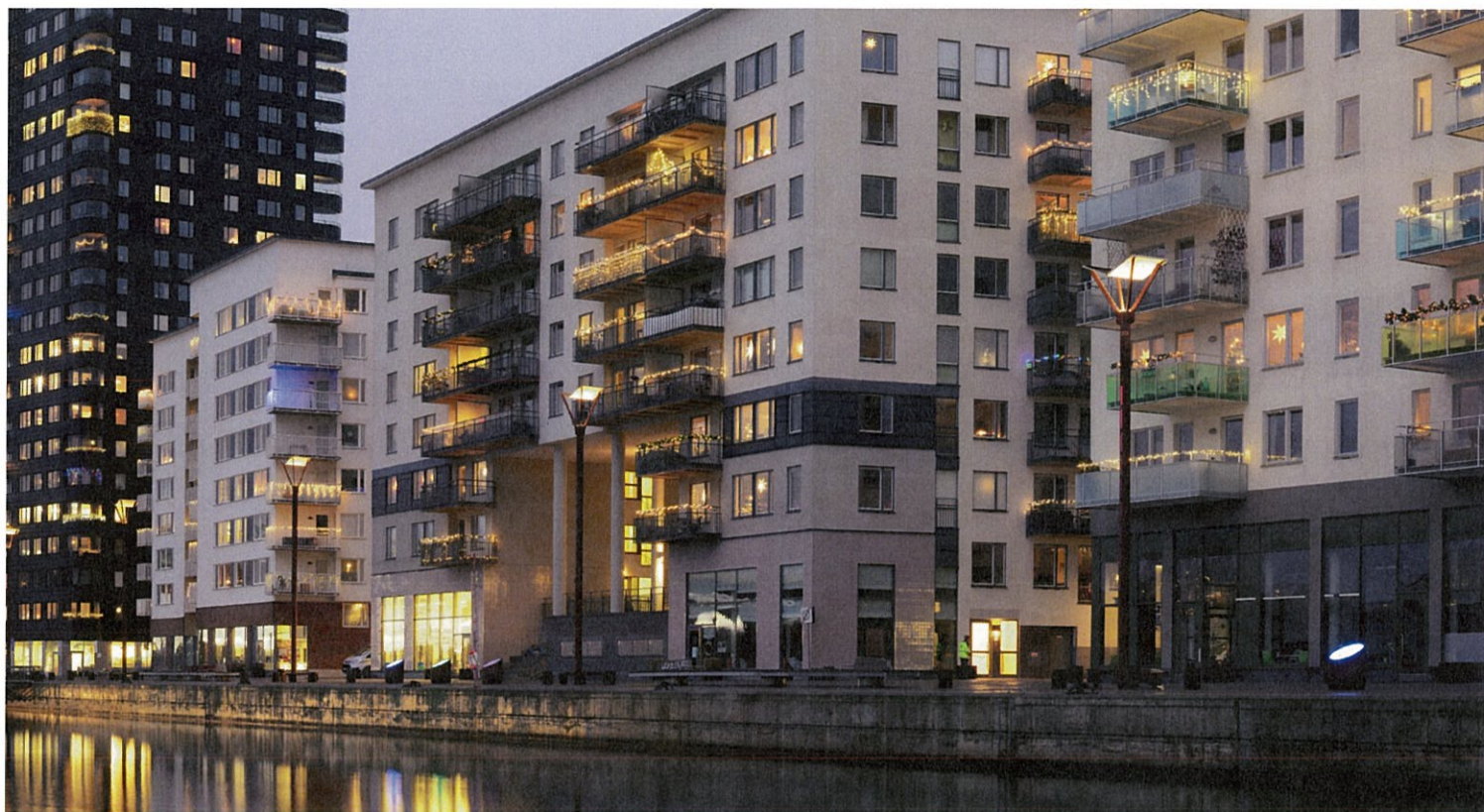




2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Segelskutan



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 byggtjänster 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@sbcs.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Segelskutan

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 2013 och 2033.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-10-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-05-28 och nuvarande stadgar registrerades 2000-07-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka.

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

Styrelsen

Jonas Nils Svante Eriksson	Ledamot
Charlotte Mårtensson	Ledamot
Carl Martin Ohlson	Ledamot
Kent Roland Palmqvist	Ledamot

Lars Henry Gerdén	Suppleant
Stix Erik Nicklas K Johansson	Suppleant
Christer Gillis Olofsson	Suppleant
John Hannes Olof Olsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jonas Nils Svante Eriksson, Lars Henry Gerdén, Stix Erik Nicklas K Johansson, Charlotte Mårtensson, Carl Martin Ohlson, Christer Gillis Olofsson, John Hannes Olof Olsson och Kent Roland Palmqvist.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jörgen Schumacher

Ordinarie Extern

Auktoriserad revisor

Valberedning

Mårten Olsson

Eva Söderbaum

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2019-11-14. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÄLTA 6:77	1984	Nacka
ÄLTA 72:15	1984	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1985 och består av 24 flerbostadshus och 2 småhus.

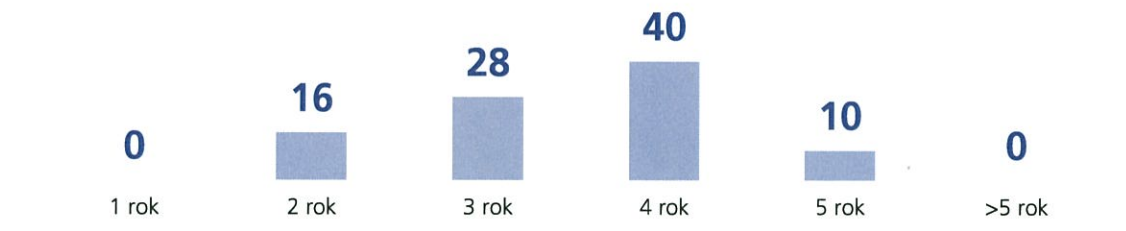
Fastigheternas värdeår är 1985.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 027 m², varav 7 067 m² utgör lägenhetsyta och 960 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 94 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Norra området
Gemensamhetslokal	Södra området

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Energideklaration	2019	Energideklarationer har upprättats
Snörasskydd på alla garage	2019	Snörasskydd är monterade på alla föreningens garage.
Renovering av Södra områdets gemensamhetslokal	2019	Renovering klar
Oljetanken	2019	Oljetanken är rengjord och besiktigad
OVK	2018	Mätning och kontroll är utförd.
Brandtillsyn	2018	Genomförd brandöversikt. Brandcellsvägg tätad utav auktoriserad firma. Inköpt brandsläckare och brandfilter till föreningen.
Renovering utav södra gemensamhetslokalen	2018	Arbetet planerat och genomförs under januari månad 2019
Trädfällning	2018	17 st. träd är nedtagna i södra och norra området totalt.
Mur mot grannfastigheten i södra området	2018	Ärendet hanteras via Nacka Kommun
Skyddsrumsskyltar	2018	Nya uppsatta i hela föreningen.
Komplettering skyltar p-platser	2018	komplettering av nya skyltar till p-platser
Stadgeändringar	2018	Arbetet med att revidera våra stadgar har påbörjats.
Utbyte utav förrådsdörrar	2018	Målade 2018, monteras 2019.
Oljat staket	2017	Oljat staket i båda områdena
Byte av skorstenstopp	2017	Utbyte av sönderrostad skorstenstopp
Återvärmare bergvärmesystem	2017	Installation av återvärmare till bergvärmesystemet för att förlänga livstiden på borrhålen
Radonmätning	2017	Mätning av radonhalter
Uppgradering styrsystem bergvärme	2017	Uppgradering av styrsystemet till bergvärmesystemet ger förenklad kontroll/översikt och möjlighet att expandera
Ommålning av parkeringslinjer	2017	Ommålning av samtliga parkeringslinjer i båda områdena
Reparation av läckande vattenledning	2017	Vattenledning har reparerats och isolerats
Fasadrenovering & trädetaljer	2016	Ommålning av fasader samt renovering av trädetaljer i Norra området
Ommålning av ytterdörrar	2016	Målning av ytterdörrar i båda områdena
Fasadrenovering & trädetaljer	2015	Ommålning av fasader, kulörbyte i södra området samt renovering av trädetaljer i området
LED utebelysning	2015	Ersatt gamla utomhusarmaturer med LED
Spolning avlopp	2014	Spolning av avloppssystem.
Ventilationssystem	2014	Rengöring av ventilationssystem.
Fönster	2013	Målning och omkittning av fönster i södra området
Utökat VV-systemet	2013	Varmvattenssystemet har utökats med spets-tank och ackumulator-tank.
Fönster	2012	Målning och omkittning av fönster i norra området.
Renovering lokal	2012	Norra gemensamhetslokalen renoverades våren 2012
Garage, inbelysning	2012	Automatiska LED-armaturer installerade
Garage, utebelysning	2012 - 2013	LED-armaturer har installerats.
Parkering	2012	Utökat med 2 p-platser i södra området.
Garageportar	2011	Installerades hösten 2011
Bredband	2008	Bitcom
Bergvärme	2008 - 2009	Slutfördes mars 2009

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av mögelangripna balkongstolpar	2020	Genomgång och byte av balkongstolpar vid behov
Renovering av soprum	2020	Översyn och renovering vid behov av soprum i Norra och Södra området
Teknisk analys/felsökning varmvatten	2020	Genomgång av föreningens varmvattensystem för att åtgärda brister.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bitcom
Internet uppkopplingstyp	Bredband (koax/kabel)
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Parkeringsövervakning	P-Service AB
Snöröjning	Anders Forslunds Schakt & Entreprenad AB
Upphandling försäkringar, lån samt räntekoll	Svenska Bolån AB
Trädgårdsförvaltning	Stockholm Trädgårdstjänst

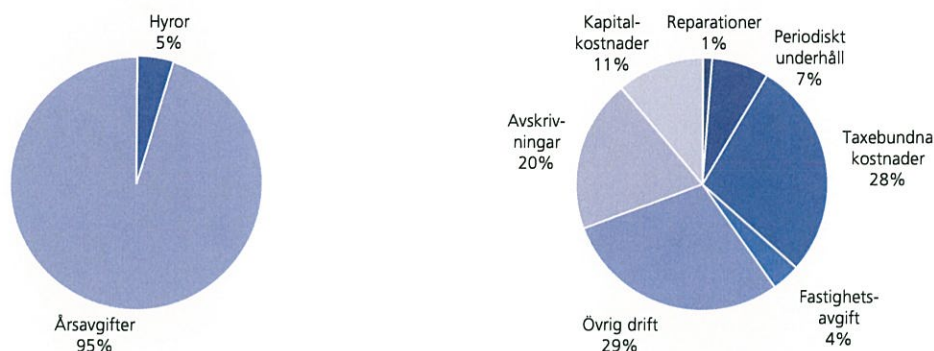
Föreningens ekonomi

Under året har föreningen amorterat 1.000.000 kr i samband med att ett lån lades om. Föreningen har krediterats 480.000 kr från Nacka Vatten och Avlopp då förbrukningen av vatten varit lägre än beräknat.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 950 369	4 932 948
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 369 861	5 453 270
Finansiella intäkter	31	57
Minskning kortfristiga fordringar	0	62 594
Ökning av kortfristiga skulder	395 978	0
	5 765 870	5 515 921
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 884 345	2 941 318
Finansiella kostnader	467 681	478 282
Ökning av kortfristiga fordringar	137 216	0
Minskning av långfristiga skulder	1 948 400	4 015 900
Minskning av kortfristiga skulder	0	63 000
	5 437 642	7 498 500
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 278 596	2 950 369
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	328 228	-1 982 579

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

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

- Föreningen har infört nya uppdaterade stadgar som röstades igenom på extrastämma 2019-11-14.
- Föreningen har även upprättat nya energideklarationer för samtliga byggnader.
- Snörasskydd är uppsatta på alla föreningens garagetak. Under året har två städdagar arrangerats, en under våren och en under hösten.
- Olja har köpts in och arbetet med att olja in samtliga trappor i föreningen har påbörjats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 94 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 120
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 123

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	729	729	694	694
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 896	7 172	7 740	7 861
Elkostnad/m ² totalyta	69	71	63	49
Värmekostnad/m ² totalyta	38	22	79	57
Vattenkostnad/m ² totalyta	10	87	96	50
Kapitalkostnader/m ² totalyta	58	60	64	68
Soliditet (%) *	8	5	3	2
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 209	1 310	359	-6 118
Nettoomsättning (tkr)	5 403	5 416	5 160	5 142

*Vid soliditetsberäkningen har inte tagits hänsyn till att fastigheten med taxeringsvärde på 111,6 mkr i balansräkningen redovisas försiktigt till det mkt låga värdet 50,4 mkr. Den s.k. "dolda reserven" är sålunda mkt stor och den verkliga soliditeten alltså betydande.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 067 m² bostäder och 960 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	1 600 000	0	0	1 600 000
Fond för yttre underhåll	2 190 359	834 088	-21 839	1 378 110
S:a bundet eget kapital	3 790 359	834 088	-21 839	2 978 110
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-946 080	-834 088	1 332 076	-1 444 067
Årets resultat	1 209 376	1 209 376	-1 310 237	1 310 237
S:a fritt eget kapital	263 296	375 288	21 839	-133 831
S:a eget kapital	4 053 655	1 209 376	0	2 844 279

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 209 376
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-111 991
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-834 088
summa balanserat resultat	263 297

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

301 518
564 815

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 402 608	5 416 002
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-32 747	37 268
Summa rörelseintäkter		5 369 861	5 453 270
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 380 459	-2 472 076
Övriga externa kostnader	Not 5	-331 611	-304 204
Personalkostnader	Not 6	-172 275	-165 039
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-808 490	-723 490
Summa rörelsekostnader		-3 692 835	-3 664 808
RÖRELSERESULTAT		1 677 026	1 788 462
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31	57
Räntekostnader och liknande resultatposter		-467 681	-478 282
Summa finansiella poster		-467 650	-478 225
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 209 376	1 310 237
ÅRETS RESULTAT		1 209 376	1 310 237

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	50 364 098	51 172 588
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		50 364 098	51 172 588
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 500	2 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 500	2 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		50 366 598	51 175 088
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 500	36 747
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 471 504	2 386 126
Summa kortfristiga fordringar		3 475 004	2 422 873
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	586 688
Summa kassa och bank		0	586 688
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 475 004	3 009 561
SUMMA TILLGÅNGAR		53 841 603	54 184 649

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 600 000	1 600 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 190 359	1 378 110
Summa bundet eget kapital		3 790 359	2 978 110
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-946 080	-1 444 067
Årets resultat		1 209 376	1 310 237
Summa fritt eget kapital		263 296	-133 831
SUMMA EGET KAPITAL		4 053 655	2 844 279
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	25 065 445	19 979 930
Summa långfristiga skulder		25 065 445	19 979 930
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	23 669 930	30 703 845
Leverantörsskulder		486 927	85 360
Övriga skulder		0	39 290
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	565 645	531 945
Summa kortfristiga skulder		24 722 502	31 360 439
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 841 603	54 184 649

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
Bergvärme	30 år	30 år
Tak	50 år	50 år
Varmvattenberedare	10 år	10 år
Elinstallationer	20 år	20 år
Parkering	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	5 151 203	5 151 203
Hyror parkering	54 850	67 450
Hyror garage	171 450	172 800
Hyror reklamplats	25 188	24 629
Öresutjämning	-83	-80
	5 402 608	5 416 002

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	-33 247	-54 740
Försäkringsersättning	0	90 589
Övriga intäkter	500	1 419
	-32 747	37 268

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	180 798	72 525
	Fastighetsskötsel gård beställning	33 856	37 938
	Snöröjning/sandning	162 429	155 414
	Städning enligt beställning	3 800	0
	Sotning	1 613	1 598
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	45 000
	Myndighetstillsyn	27 704	2 650
	Gemensamma utrymmen	11 282	2 102
	Gård	3 397	3 792
	Förbrukningsmateriel	6 602	28 233
	Brandskydd	0	7 338
	Fordon	343	505
		431 824	357 095
	Reparationer		
	Lokaler	2 890	0
	Gemensamma utrymmen	0	13 649
	Lås	240	6 978
	VVS	16 515	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	55 671
	Tak	8 188	0
	Fönster	2 380	0
	Mark/gård/utemiljö	3 910	0
	Garage/parkering	4 751	0
	Skador/klotter/skadegörelse	7 068	0
		45 941	76 298
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	147 240	0
	Gemensamma utrymmen	14 440	21 839
	Tak	139 838	0
		301 518	21 839
	Taxebundna kostnader		
	El	550 773	572 001
	Olja	304 488	172 754
	Vatten	83 123	698 318
	Sophämtning/renhållning	229 143	169 486
		1 167 527	1 612 559
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	155 692	135 853
	Kabel-TV	115 138	111 392
	Bredband	7 111	6 972
		277 941	254 217
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	155 708	150 068
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 380 459	2 472 076

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 465	942
	Medlemsinformation	0	400
	Tele- och datakommunikation	315	5 473
	Juridiska åtgärder	15 470	21 000
	Inkassering avgift/hyra	2 975	7 325
	Hysesförluster	0	1 262
	Revisionsarvode extern revisor	17 125	16 375
	Föreningskostnader	5 807	1 513
	Fritids- och trivselkostnader	4 782	5 190
	Förvaltningsarvode	219 704	212 998
	Administration	6 514	12 463
	Korttidsinventarier	13 340	0
	Konsultarvode	35 334	11 623
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Föreningsavgifter	0	7 190
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 330	0
		331 611	304 204
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	135 316	127 530
	Kostnadsersättningar	0	89
	Sociala kostnader	36 959	37 420
		172 275	165 039
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	468 451	468 451
	Förbättringar	245 415	245 415
	Markanläggning	94 624	9 624
		808 490	723 490

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	60 781 601	60 781 601
	Utgående anskaffningsvärde	60 781 601	60 781 601
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 609 013	-8 885 523
	Årets avskrivningar enligt plan	-808 490	-723 490
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 417 502	-9 609 013
	Planenligt restvärde vid årets slut	50 364 098	51 172 588
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 200 000	2 200 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	66 899 000	58 942 000
	Taxeringsvärde mark	44 728 000	26 497 000
		111 627 000	85 439 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	109 000 000	83 000 000
	Lokaler	2 627 000	2 439 000
		111 627 000	85 439 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 814	28 814
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	-28 814	0
	Utgående anskaffningsvärde	0	28 814
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-28 814	-28 814
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	28 814	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	0	-28 814
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 500	2 500
		2 500	2 500

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Kundfordringar	0	6 185
	Osäkra kundfordringar	6 185	0
	Skattekonto	4 617	4 617
	Skattefordran	6 003	11 643
	Klientmedel hos SBC	3 278 596	2 363 681
	Fordringar	176 103	0
		3 471 504	2 386 126

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 378 110	975 272
	Reservering enligt stadgar	834 088	834 088
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-21 839	-431 250
	Vid årets slut	2 190 359	1 378 110

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Nordea	1,020 %	7 268 197	7 464 861	2020-10-14
	Nordea	1,020 %	12 711 733	12 840 969	2020-10-14
	Nordea	0,600 %	3 320 000	4 480 000	2020-10-14
	Nordea	0,890 %	25 435 445	25 897 945	2022-03-16
	Summa skulder till kreditinstitut		48 735 375	50 683 775	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-23 669 930	-30 703 845	
			25 065 445	19 979 930	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 455 875 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

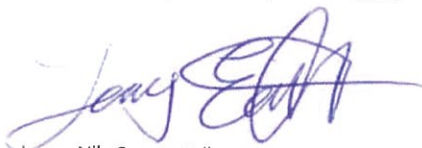
Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER		2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar		56 025 000	56 025 000
Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2019-12-31	2018-12-31
Arvoden		80 445	0
Sociala avgifter		20 738	0
Ränta		53 222	92 907
Avgifter och hyror		411 240	429 182
Upplupen kostnad		0	9 856
		565 645	531 945

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Genomgång och byte av mögelangripna balkongstolpar.
- Genomgång och felsökningar i varmvattenssystemet.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 26/3 2020



Jonas Nils Svante Eriksson
Ledamot



Charlotte Mårtensson
Ledamot



Carl Martin Ohlson
Ledamot



Kent Roland Palmqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 april 2020



Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Segelskutan
Org.nr. 716418-2078

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Segelskutan för år 2019.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Segelskutan för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 fortlopande 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är

relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stocksund den 2 april 2020



Jörgen Schumacher

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	5 151 000	5 151 203	5 151 000
Hyror parkering	55 000	54 850	82 000
Hyror garage	171 000	171 450	176 000
Hyror reklamplats	0	25 188	25 000
Öresutjämning	0	-83	0
Fakturerade kostnader	0	-33 247	0
Övriga intäkter	0	500	0
	5 377 000	5 369 861	5 434 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-200 000	-180 798	-200 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-30 000	-33 856	0
Snöröjning/sandning	-170 000	-162 429	-150 000
Städning enligt beställning	0	-3 800	0
Sotning	-2 000	-1 613	-2 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-10 000
Myndighetstillsyn	-3 000	-27 704	-2 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	-11 282	-3 000
Garage	0	0	-1 000
Gård	-3 000	-3 397	-7 000
Förbrukningsmateriel	-10 000	-6 602	-4 000
Brandskydd	-8 000	0	0
Fordon	-500	-343	-500
	-428 500	-431 824	-379 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	0
Lokaler	0	-2 890	0
Lås	0	-240	0
VVS	0	-16 515	0
Värmeanläggning/undercentral	0	0	-30 000
Tak	0	-8 188	0
Fönster	0	-2 380	0
Mark/gård/utemiljö	0	-3 910	0
Garage/parkering	0	-4 751	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-7 068	0
	-50 000	-45 941	-30 000
Periodiskt underhåll			
Lokaler	0	-147 240	0
Gemensamma utrymmen	0	-14 440	-145 000
Entré/trapphus	0	0	-20 000
Tak	0	-139 838	0
	0	-301 518	-165 000
Taxebundna kostnader			
El	-596 000	-550 773	-527 000
Olja	-200 000	-304 488	-250 000
Vatten	-699 000	-83 123	-600 000
Sophämtning/renhållning	-177 000	-229 143	-150 000
Grovsopor	0	0	-25 000
	-1 672 000	-1 167 527	-1 552 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-142 000	-155 692	-139 000
Kabel-TV	-116 000	-115 138	-130 000
Bredband	-8 000	-7 111	0
	-266 000	-277 941	-269 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-155 792	-155 708	-152 000
	-155 792	-155 708	-152 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-2 465	-2 000
Medlemsinformation	-1 000	0	0
Tele- och datakommunikation	-2 000	-315	-4 000
Juridiska åtgärder	0	-15 470	-20 000
Inkassering avgift/hyra	0	-2 975	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-17 125	-15 000
Föreningskostnader	-3 000	-5 807	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-6 000	-4 782	-3 000
Förvaltningsarvode	-224 000	-219 704	-216 000
Administration	-20 000	-6 514	-17 000
Korttidsinventarier	0	-13 340	0
Konsultarvode	0	-35 334	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-500
Föreningsavgifter	-8 000	0	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-7 330	-8 000
	-284 000	-331 611	-295 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-150 000	-135 316	-150 000
Bilersättning skattefri	-1 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-48 000	-36 959	-48 000
	-199 000	-172 275	-198 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-469 000	-468 451	-469 000
Förbättringar	-246 000	-245 415	-246 000
Markanläggning	-95 000	-94 624	-10 000
	-810 000	-808 490	-725 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 865 292	-3 692 835	-3 766 000
RÖRELSERESULTAT	1 511 708	1 677 026	1 668 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	31	0
Låneräntor	-550 000	-467 681	-700 000
	-550 000	-467 650	-700 000
RESULTAT	961 708	1 209 376	968 000

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!



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