



2020

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 byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

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 – skräddarsydd 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.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Segelskutan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2020-01-09 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

Karin Monia Jensen
Charlotte Mårtensson
Tore Sten Lewander
Carl Martin Ohlson
Kent Roland Palmqvist

Ordförande
Vice ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot

Avgick 30 september 2020

Mikael Eskil Fahlund
Lars Henry Gerdén
John Hannes Olof Olsson

Suppleant
Suppleant
Suppleant

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 2020-06-24.

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.

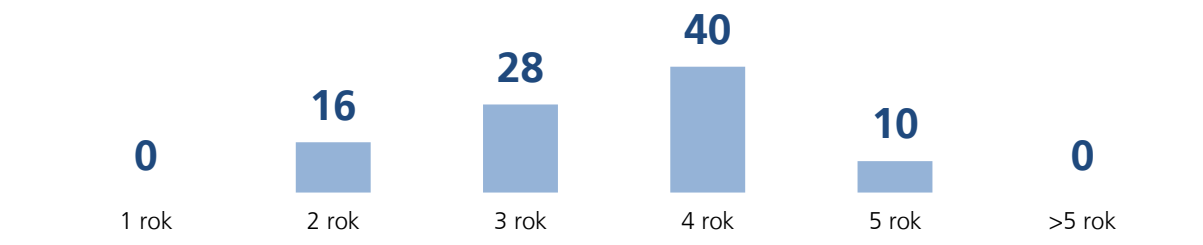
Fastigheternas värdeår är 1985.

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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Teknisk analys/felsökning varmvatten	2020	Genomgång av föreningens varmvattensystem för att ågärda brister påbörjades under året men fortsätter 2021
Renovering av soprum	2020	Renovering av soprum och installation av matavfallsortering
Byte av mögelangripna balkongstolpar	2020	Byte av 10 st mögelangripna balkongstolpar
Energideklaration	2019	Energideklarationer har upprättats
Snörasskydd på alla garage	2019	Snörasskydd är monterade på alla föreningens garage.
Oljetanken	2019	Oljetanken är rengjord och besiktigad
Renovering av Södra områdets gemensamhetslokal	2019	Renovering klar
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.
Återvärmare bergvärmesystem	2017	Installation av återvärmare till bergvärmesystemet för att förlänga livstiden på borrhålen
Uppgradering styrsystem bergvärme	2017	Uppgradering av styrsystemet till bergvärmesystemet ger förenklad kontroll/översikt och möjlighet att expandera
Radonmätning	2017	Mätning av radonhalter
Oljat staket	2017	Oljat staket i båda områdena
Ommålning av parkeringslinjer	2017	Ommålning av samtliga parkeringslinjer i båda områdena
Reparation av läckande vattenledning	2017	Vattenledning har reparerats och isolerats

Utfört underhåll forts.	År	Kommentar
Byte av skorstenstopp	2017	Utbyte av sönderrostad skorstenstopp
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	Rengörning 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
Översyn av föreningens tak kommer påbörjas under året	2021	Genomgång av föreningens tak och eventuella åtgärder kommer påbörjas
Teknisk analys/felsökning varmvatten	2021	Genomgång av föreningens varmvattensystem för att åtgärda brister.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

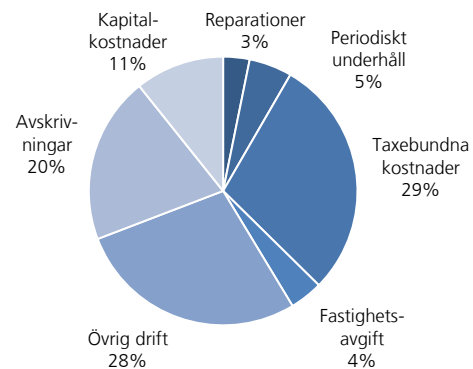
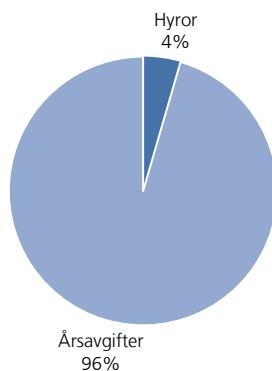
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bitcom
Internet uppkopplingstyp	Bredband (koax/kabel)
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Parkeringsövervakning	P-Service AB
Snöröjning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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 278 596	2 950 369
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 393 986	5 369 861
Finansiella intäkter	66	31
Minskning kortfristiga fordringar	173 635	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	395 978
	5 567 687	5 765 870
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 798 368	2 884 345
Finansiella kostnader	430 719	467 681
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-28 814
Ökning av kortfristiga fordringar	0	137 216
Minskning av långfristiga skulder	855 900	1 948 400
Minskning av kortfristiga skulder	375 963	0
	4 460 950	5 408 828
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 385 334	3 278 596
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 106 738	328 227

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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

- Arbetet med att felsöka varmvattenssystemet har pågått under året. Vissa åtgärder är utförda så som byte av stamregleringsventiler i fastigheterna. Arbetet kommer att fortsätta under kommande år.
- Grovsoprummen är stängda och renovering av övriga soprum är genomförda. Sortering av matavfall är införd.
- Ny plåt uppsatt på soprumsdörrar.
- Byte av 10 mögelangripna balkongstolpar är utfört. Under arbetet upptäcktes vissa skador på tak och en genomgång av föreningens tak planeras under 2021.
- Städdagen under våren ställdes in pga rådande pandemi. Städdagen under hösten anpassades för att följa FHM rekommendationer.
- Besparingar har genomförts till följd av ny sopsortering och nytecknat elavtal.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 94 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 123
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 121

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	729	729	729	694
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 775	6 896	7 172	7 740
Elkostnad/m ² totalyta	57	69	71	63
Värmekostnad/m ² totalyta	13	38	22	79
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	10	87	96
Kapitalkostnader/m ² totalyta	54	58	60	64
Soliditet (%)	10	8	5	3
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 356	1 209	1 310	359
Nettoomsättning (tkr)	5 393	5 403	5 416	5 160

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	2 722 929	834 088	-301 518	2 190 359
S:a bundet eget kapital	4 322 929	834 088	-301 518	3 790 359
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-269 274	-834 088	1 510 894	-946 080
Årets resultat	1 356 475	1 356 475	-1 209 376	1 209 376
S:a fritt eget kapital	1 087 202	522 387	301 518	263 296
S:a eget kapital	5 410 131	1 356 475	0	4 053 655

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 356 475
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	564 815
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-834 088
summa balanserat resultat	1 087 202

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

211 974
1 299 176

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 393 449	5 402 608
Övriga rörelseintäkter	Not 3	538	-32 747
Summa rörelseintäkter		5 393 986	5 369 861
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 230 100	-2 380 459
Övriga externa kostnader	Not 5	-393 863	-331 611
Personalkostnader	Not 6	-174 405	-172 275
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-808 490	-808 490
Summa rörelsekostnader		-3 606 857	-3 692 835
RÖRELSERESULTAT		1 787 129	1 677 026
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66	31
Räntekostnader och liknande resultatposter		-430 719	-467 681
Summa finansiella poster		-430 653	-467 650
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 356 475	1 209 376
ÅRETS RESULTAT		1 356 475	1 209 376

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,14	49 555 608	50 364 098
Summa materiella anläggningstillgångar	49 555 608	50 364 098
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	2 500	2 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 500	2 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	49 558 108	50 366 598
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	8 492	3 500
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 11	4 399 615	3 471 504
Summa kortfristiga fordringar	4 408 107	3 475 004
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 408 107	3 475 004
SUMMA TILLGÅNGAR	53 966 215	53 841 603

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 600 000	1 600 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 722 929	2 190 359
Summa bundet eget kapital		4 322 929	3 790 359
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-269 274	-946 080
Årets resultat		1 356 475	1 209 376
Summa fritt eget kapital		1 087 202	263 296
SUMMA EGET KAPITAL		5 410 131	4 053 655
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	47 023 575	25 065 445
Summa långfristiga skulder		47 023 575	25 065 445
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	855 900	23 669 930
Leverantörsskulder		105 188	486 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	571 421	565 645
Summa kortfristiga skulder		1 532 509	24 722 502
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 966 215	53 841 603

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	2020	2019
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

	2020	2019
Årsavgifter	5 151 203	5 151 203
Hyror parkering	44 657	54 850
Hyror garage	172 078	171 450
Hyror reklamplats	25 593	25 188
Öresutjämning	-82	-83
	5 393 449	5 402 608

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	538	-33 247
Övriga intäkter	0	500
	538	-32 747

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	2 089	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	131 650	180 798
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 291	33 856
	Snöröjning/sandning	38 199	162 429
	Städning enligt beställning	0	3 800
	Sotning	3 646	1 613
	Myndighetstillsyn	2 500	27 704
	Gemensamma utrymmen	563	11 282
	Gård	11 004	3 397
	Serviceavtal	14 602	0
	Förbrukningsmateriel	10 644	6 602
	Fordon	1 431	343
		218 619	431 824
	Reparationer		
	Lokaler	0	2 890
	Entré/trapphus	2 010	0
	Lås	3 448	240
	VVS	60 784	16 515
	Värmeanläggning/undercentral	19 503	0
	Elinstallationer	20 600	0
	Tak	0	8 188
	Fönster	0	2 380
	Mark/gård/utemiljö	0	3 910
	Garage/parkering	0	4 751
	Skador/klotter/skadegörelse	24 600	7 068
		130 945	45 941
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	147 240
	Gemensamma utrymmen	0	14 440
	Sophantering/återvinning	76 425	0
	VVS	130 969	0
	Tak	0	139 838
	Mark/gård/utemiljö	4 580	0
		211 974	301 518
	Taxebundna kostnader		
	El	453 540	550 773
	Olja	105 129	304 488
	Vatten	373 064	83 123
	Sophämtning/renhållning	239 943	229 143
		1 171 676	1 167 527
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	165 794	155 692
	Självrisk	46 500	0
	Kabel-TV	116 512	115 138
	Bredband	7 484	7 111
		336 290	277 941
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	160 596	155 708
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 230 100	2 380 459

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 450	2 465
	Tele- och datakommunikation	943	315
	Juridiska åtgärder	16 719	15 470
	Inkassering avgift/hyra	1 350	2 975
	Revisionsarvode extern revisor	17 375	17 125
	Föreningskostnader	25 360	5 807
	Fritids- och trivselkostnader	0	4 782
	Förvaltningsarvode	223 100	219 704
	Administration	3 088	6 514
	Korttidsinventarier	22 639	13 340
	Konsultarvode	80 388	35 334
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	7 330
		393 863	331 611
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	138 589	135 316
	Sociala kostnader	35 816	36 959
		174 405	172 275
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	468 451	468 451
	Förbättringar	245 415	245 415
	Markanläggning	94 624	94 624
		808 490	808 490

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-10 417 502	-9 609 013
	Årets avskrivningar enligt plan	-808 490	-808 490
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 225 992	-10 417 502
	Planenligt restvärde vid årets slut	49 555 608	50 364 098
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 200 000	2 200 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	66 899 000	66 899 000
	Taxeringsvärde mark	44 728 000	44 728 000
		111 627 000	111 627 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	109 000 000	109 000 000
	Lokaler	2 627 000	2 627 000
		111 627 000	111 627 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	28 814
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	-28 814
	Utgående anskaffningsvärde	0	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	-28 814
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	28 814
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	0	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 500	2 500
		2 500	2 500

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Osäkra kundfordringar	6 185	6 185
	Skattekonto	6 981	4 617
	Skattefordran	1 115	6 003
	Klientmedel hos SBC	4 385 334	3 278 596
	Fordringar	0	176 103
		4 399 615	3 471 504

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 190 359	1 378 110
	Reservering enligt stadgar	834 088	834 088
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-301 518	-21 839
	Vid årets slut	2 722 929	2 190 359

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
Nordea	0,500 %	22 814 030	0	2023-09-20
Nordea	0,000 %	0	3 320 000	Löst
Nordea	0,000 %	0	12 711 733	Löst
Nordea	0,000 %	0	7 268 197	Löst
Nordea	0,890 %	25 065 445	25 435 445	2022-03-16
	Summa skulder till kreditinstitut	47 879 475	48 735 375	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-855 900	-23 669 930	
		47 023 575	25 065 445	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 599 975 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	56 025 000	56 025 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	73 788	80 445
	Sociala avgifter	19 268	20 738
	Ränta	31 214	53 222
	Avgifter och hyror	447 151	411 240
		571 421	565 645

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Arbetet med felsökning i varmvattenssystemet fortsätter.
- Genomgång av föreningens tak påbörjas med eventuella åtgärder som följd.
- Arbetet med att förhindra trafik in i områdena fortlöper.
- Nytt trädgårdsavtal med Delagott AB börjar gälla till våren 2021.
- Utökad plattform för Boappa och hemsida.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 31 / 3 2021

Monia Jensen

Karin Monia Jensen
Ordförande

Charlotte Mårtensson

Charlotte Mårtensson
Vice ordförande

Tore

Tore Sten Lewander
Ledamot

Carl Martin Ohlson

Carl Martin Ohlson
Ledamot

Kent Roland Palmqvist

Kent Roland Palmqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 4 2021

Jörgen Schumacher

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 2020.

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 2020 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.

21

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 2020 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 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 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

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 12 april 2021



Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	5 131 000	5 151 203	5 151 000
Hyror parkering	45 000	44 657	55 000
Hyror garage	170 000	172 078	171 000
Hyror reklamplats	25 000	25 593	0
Öresutjämning	0	-82	0
Fakturerade kostnader	0	538	0
	5 371 000	5 393 986	5 377 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	0	-2 089	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-189 000	-131 650	-200 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-24 000	-2 291	-30 000
Snöröjning/sandning	-170 000	-38 199	-170 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	0
Sotning	-2 000	-3 646	-2 000
Myndighetstillsyn	-29 000	-2 500	-3 000
Gemensamma utrymmen	-6 000	-563	-2 000
Garage/parkering	-1 000	0	0
Gård	-3 000	-11 004	-3 000
Serviceavtal	0	-14 602	0
Förbrukningsmateriel	-15 000	-10 644	-10 000
Brandskydd	0	0	-8 000
Fordon	0	-1 431	-500
	-441 000	-218 619	-428 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-80 000	0	-50 000
Entré/trapphus	0	-2 010	0
Lås	0	-3 448	0
VVS	0	-60 784	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-19 503	0
Elinstallationer	0	-20 600	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-24 600	0
	-80 000	-130 945	-50 000
Periodiskt underhåll			
Sophantering/återvinning	0	-76 425	0
VVS	-350 000	-130 969	0
Tak	-200 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-170 000	-4 580	0
	-720 000	-211 974	0
Taxebundna kostnader			
El	-534 000	-453 540	-596 000
Olja	-317 000	-105 129	-200 000
Vatten	-370 000	-373 064	-699 000
Sophämtning/renhållning	-192 000	-239 943	-177 000
	-1 413 000	-1 171 676	-1 672 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-162 000	-165 794	-142 000
Självrisk	0	-46 500	0
Kabel-TV	-120 000	-116 512	-116 000
Bredband	-8 000	-7 484	-8 000
	-290 000	-336 290	-266 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-156 000	-160 596	-155 792
	-156 000	-160 596	-155 792
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-2 450	-1 000
Medlemsinformation	0	0	-1 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-943	-2 000
Juridiska åtgärder	0	-16 719	0
Inkassering avgift/hyra	0	-1 350	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-17 375	-18 000
Föreningskostnader	-6 000	-25 360	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	0	-6 000
Förvaltningsarvode	-231 000	-223 100	-224 000
Administration	-12 000	-3 088	-20 000
Korttidsinventarier	0	-22 639	0
Konsultarvode	0	-80 388	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-1 000
Föreningsavgifter	0	0	-8 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	0	0
	-285 000	-393 863	-284 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-150 000	-138 589	-150 000
Bilersättning skattefri	0	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-48 000	-35 816	-48 000
	-198 000	-174 405	-199 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-469 000	-468 451	-469 000
Förbättringar	-246 000	-245 415	-246 000
Markanläggning	-95 000	-94 624	-95 000
	-810 000	-808 490	-810 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 393 000	-3 606 857	-3 865 292
RÖRELSERESULTAT	978 000	1 787 129	1 511 708
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	66	0
Låneräntor	-500 000	-430 610	-550 000
Övriga räntekostnader	0	-109	0
	-500 000	-430 653	-550 000
RESULTAT	478 000	1 356 475	961 708

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

www.sbc.se