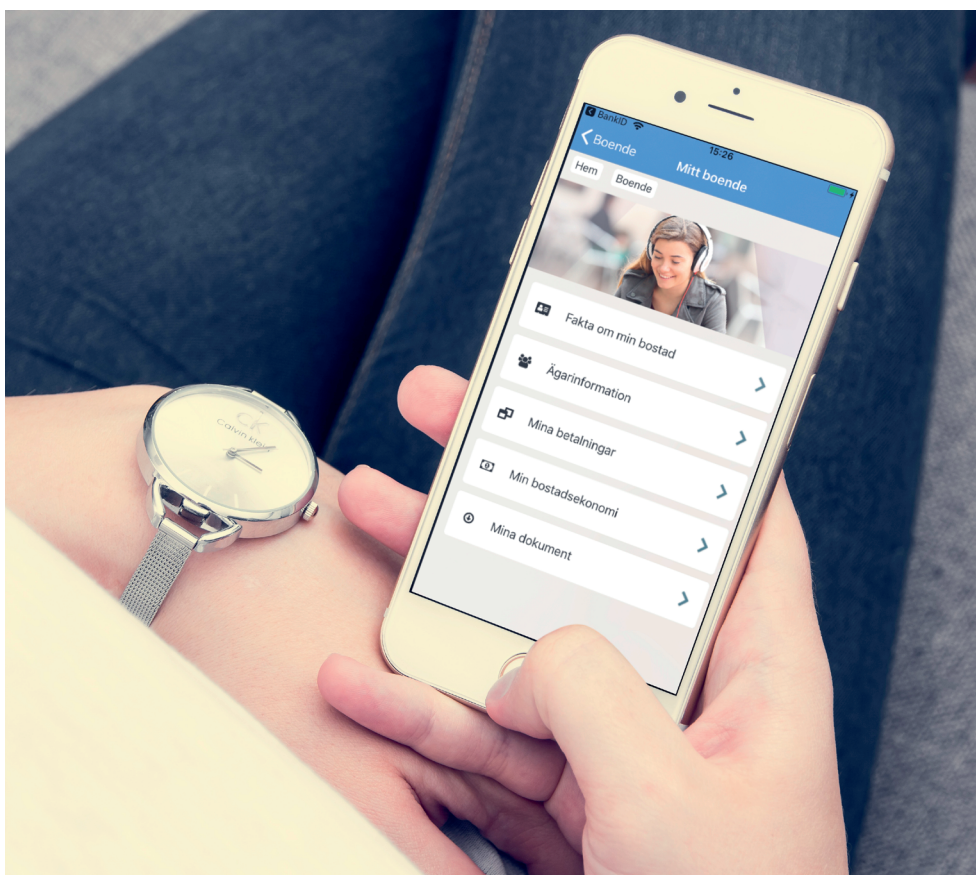




Varsågod!

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.

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

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Luftseglaren

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 2016 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsningen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Amhult GA:86. Föreningens andel är 94,5 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar gemensamma anläggningar och utrymmen..

Styrelsen

Rune Martin Gustav Arvidsson	Ordförande
Teodora Arvidsson	Ledamot
Yvonne Marie Karlsson	Ledamot
Sture Egon Randvik	Ledamot

Erik Gunnar Christer Bothén	Suppleant
-----------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisor

KATARINA EKLUND	Ordinarie Extern	BDO
-----------------	------------------	-----

Valberedning

Stefan Nilsson
Ingrid Olofsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2019-01-21. Extra stämma med anledning av behov av ny styrelse..

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Amhult 205:2	2014	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus.

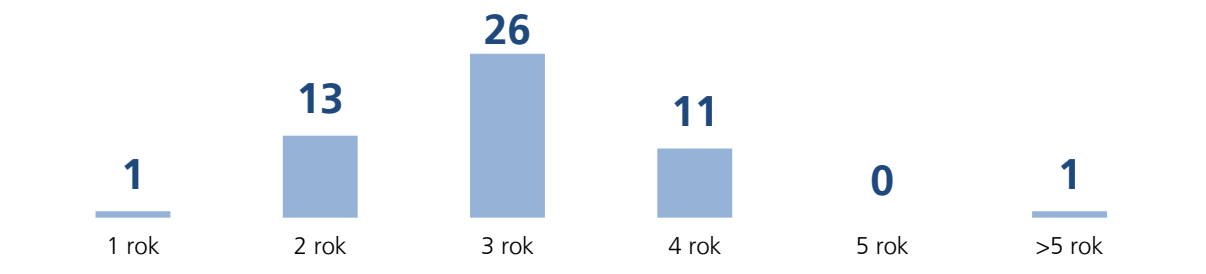
Värdeåret är 2014.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 030 m², varav 4 030 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK-besiktning FTX /lgh	2020	46800 kr
Entréport, oljning/lackning	2020	32000 kr
OVK-besiktning FTX /lgh	2023	46800 kr
Lekutrustning, byte	2023	20000 kr
Entréport, oljning/lackning	2023	32000 kr

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
2018	SBC Ekonomisk förvaltning
2018	SBC Teknisk förvaltning

Föreningens ekonomi

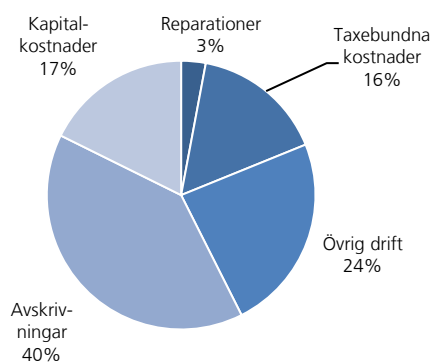
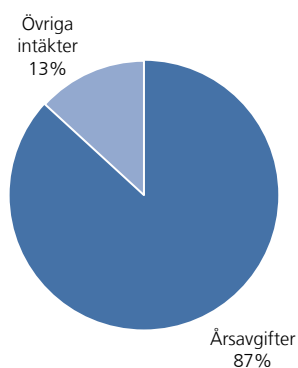
Styrelsen har gått igenom all ekonomisk redovisning sedan 2016 för att nagelfara att vi har rätt kostnader och bara betalar för rätt saker. Detta har resulterat i flera återbetalningar från leverantörer pga fakturamisstag.

Vi har även lagt om ett lån med en betydande besparing för de kommande 3 åren.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 092 792	1 785 496
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 880 872	2 586 464
Finansiella intäkter	48	9
Ökning av kortfristiga skulder	0	201 995
	2 880 920	2 788 468
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 452 254	1 536 712
Finansiella kostnader	602 853	608 144
Ökning av kortfristiga fordringar	114 486	32 512
Minskning av långfristiga skulder	306 326	303 804
Minskning av kortfristiga skulder	207 783	0
	2 683 702	2 481 172
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 290 010	2 092 792
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	197 218	307 297

*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 1 377 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

Under året har vi gjort klart avtalet med Terrester om gemensamhetsanläggningen (GA86) och de har reglerat utestående skuld.

I april gjordes en 5-årsbesiktning med efterföljande åtgärder. Den medförde en del engångskostnader främst för de personer som utförde besiktningen samt medlemmarnas kontakter med främst SBC efteråt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st
Överlåtelser under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 81
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 79

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	621	618	620	621
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 954	9 030	9 105	9 428
Elkostnad/m ² totalyta	28	26	25	23
Värmekostnad/m ² totalyta	69	71	67	65
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	20	23	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	150	151	159	149
Soliditet (%)	77	76	77	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-534	-918	-578	-601
Nettoomsättning (tkr)	2 590	2 581	2 601	2 550

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 030 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	127 095 000	0	0	127 095 000
Fond för yttre underhåll	563 019	201 022	-24 625	386 622
S:a bundet eget kapital	127 658 019	201 022	-24 625	127 481 622
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 400 809	-201 022	-893 629	-6 306 158
Årets resultat	-534 059	-534 059	918 254	-918 254
S:a ansamlad förlust	-7 934 869	-735 081	24 625	-7 224 412
S:a eget kapital	119 723 150	-534 059	0	120 257 210

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-534 059
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 199 788
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-201 022
summa balanserat resultat	-7 934 869

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-7 934 869
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 590 433	2 580 712
Övriga rörelseintäkter	Not 3	290 439	5 752
Summa rörelseintäkter		2 880 872	2 586 464

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-840 457	-1 019 670
Övriga externa kostnader	Not 5	-557 152	-476 493
Personalkostnader	Not 6	-54 645	-40 549
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 359 872	-1 359 872
Summa rörelsekostnader		-2 812 126	-2 896 583

RÖRELSERESULTAT

68 746 **-310 119**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-602 853	-608 144
Summa finansiella poster		-602 805	-608 135

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-534 059 **-918 254**

ÅRETS RESULTAT

-534 059 **-918 254**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	153 665 936	155 025 808
Summa materiella anläggningstillgångar	153 665 936	155 025 808
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	153 665 936	155 025 808
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	184 716	34
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 884 046	1 753 775
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	35 574	35 574
Summa kortfristiga fordringar	2 104 336	1 789 383
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	421 233	424 483
Summa kassa och bank	421 233	424 483
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 525 570	2 213 866
SUMMA TILLGÅNGAR	156 191 505	157 239 674

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		127 095 000	127 095 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	563 019	386 622
Summa bundet eget kapital		127 658 019	127 481 622
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 400 809	-6 306 158
Årets resultat		-534 059	-918 254
Summa fritt eget kapital		-7 934 869	-7 224 412
SUMMA EGET KAPITAL		119 723 150	120 257 210
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	35 776 851	36 085 699
Summa långfristiga skulder		35 776 851	36 085 699
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	306 326	303 804
Leverantörsskulder		102 834	306 318
Övriga skulder		3 462	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	278 882	286 643
Summa kortfristiga skulder		691 504	896 765
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 191 505	157 239 674

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
Byggnad	120år	120år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 500 882	2 490 790
Vattenintäkter	0	3 140
Kallvattenintäkter	38 284	37 156
Varmvattenintäkter	51 255	49 610
Öresutjämning	12	16
	2 590 433	2 580 712

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	184 662	0
Försäkringsersättning	97 093	0
Återbäring försäkringsbolag	3 888	5 752
Övriga intäkter	4 796	0
	290 439	5 752

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	4 629	187 229
	Fastighetsskötsel beställning	11 574	28 137
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 875	750
	Snöröjning/sandning	7 300	6 363
	Städning enligt beställning	14 320	7 881
	Mattvätt/Hyrmattor	0	1 753
	Hissbesiktning	6 021	5 828
	Garage	17 550	1 890
	Sophantering	6 539	4 000
	Serviceavtal	38 195	32 850
	Förbrukningsmateriel	5 824	4 204
	Teleport/hissanläggning	8 500	12 750
	Brandskydd	29 274	0
		151 601	293 634
	Reparationer		
	Entré/trapphus	6 269	1 250
	Lås	7 582	4 796
	VVS	5 500	35 121
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 750
	Ventilation	0	7 210
	Elinstallationer	3 232	7 781
	Balkonger/altaner	0	49 633
	Skador/klotter/skadegörelse	5 928	0
	Vattenskada	70 233	22 912
		98 744	131 453
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	24 625
		0	24 625
	Taxebundna kostnader		
	El	114 119	102 891
	Värme	277 007	285 141
	Vatten	89 744	79 267
	Sophämtning/renhållning	63 894	62 021
		544 764	529 320
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	45 348	40 638
		45 348	40 638
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	840 457	1 019 670

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	3 044	3 677
	Tele- och datakommunikation	142 797	142 296
	Juridiska åtgärder	0	43 813
	Inkassering avgift/hyra	425	850
	Revisionsarvode extern revisor	19 594	18 344
	Föreningskostnader	1 000	1 388
	Fritids- och trivselkostnader	0	500
	Förvaltningsarvode	309 050	166 657
	Förvaltningsarvoden övriga	0	87 813
	Administration	6 316	3 030
	Konsultarvode	77 648	8 125
	OBS konto	-2 722	0
		557 152	476 493

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	43 143	31 500
	Kostnadsersättningar	0	55
	Sociala kostnader	11 502	8 994
		54 645	40 549

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 359 872	1 359 872
		1 359 872	1 359 872

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	165 402 838	165 402 838
	Utgående anskaffningsvärde	165 402 838	165 402 838
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 377 030	-9 017 159
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 359 872	-1 359 872
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 736 902	-10 377 030
	Planenligt restvärde vid årets slut	153 665 936	155 025 808
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	71 000 000	58 000 000
	Taxeringsvärde mark	32 000 000	15 200 000
		103 000 000	73 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	103 000 000	73 200 000
		103 000 000	73 200 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Kundfordringar	3 140	3 140
	Skattekonto	-13	0
	Klientmedel hos SBC	1 868 776	1 668 309
	Fordringar	0	82 326
	Fordringar kreditfakturer	12 143	0
		1 884 046	1 753 775
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda kostnader	35 574	35 574
		35 574	35 574
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	386 622	219 600
	Reservering enligt stadgar	201 022	201 022
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-24 625	-34 000
	Vid årets slut	563 019	386 622

**Not
12**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
Swedbank	1,750 %	11 187 649	11 467 649	2022-01-25
Swedbank	1,830 %	12 947 764	12 960 927	2020-12-31
Swedbank	1,400 %	11 947 764	11 960 927	2021-12-22
Summa skulder till kreditinstitut		36 083 177	36 389 503	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-306 326	-303 804	
		35 776 851	36 085 699	

Not 13

STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	38 100 000	38 100 000

Not 14

UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	0	4 151
Sociala avgifter	0	1 304
Ränta	55 000	55 488
Avgifter och hyror	223 882	225 700
	278 882	286 643

Not 15

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den 7 / 4 2020



Rune Martin Gustav Arvidsson
Ordförande



Tedora Arvidsson
Ledamot



Yvonne Marie Karlsson
Ledamot



Sture Eger Randvik
Ledamot

Vår
Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 4 2020



KATARINA EKLUND
Extern revisor

BDO Göteborg AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Luftseglaren
Org.nr. 769625-4494

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Luftseglaren för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Luftseglaren för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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.

Göteborg den

17/4 2020

BDO Göteborg AB

Katarina Eklund

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



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